

**DICTAMEN SOBRE EL
PROYECTO DE DECRETO POR
EL QUE SE REGULA LA
INSPECCIÓN TÉCNICA DE
EDIFICIOS EN LA REGIÓN DE
MURCIA**

Sesión del Pleno de 17 de Diciembre de 2012

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN LA REGIÓN DE MURCIA

De acuerdo con las competencias atribuidas a este Consejo por la Ley 3/93, de 16 de Julio, y de conformidad con lo previsto en su Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, en su sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2012, acuerda aprobar, por unanimidad, el siguiente:

Dictamen

I. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2012 tuvo entrada en este Consejo el escrito de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, en el que remite el *“Proyecto de Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Región de Murcia”*, para que este Órgano emita el preceptivo dictamen previsto en el artículo 5.a) de la Ley 3/1993, de 16 de julio, por la que se crea el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

Conforme a la tradición de nuestra legislación urbanística el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, regula el estatuto de la propiedad sobre suelo y edificaciones como una combinación de facultades y deberes. Por su relación con el objeto del **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** tiene

una singular relevancia la regulación que el artículo 92 realiza respecto a los deberes relativos al uso, conservación y rehabilitación que corresponden de los propietarios de estos bienes inmuebles. Este precepto determina que *los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.* Asimismo dispone que *el coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.*

La necesidad de garantizar en todo caso el cumplimiento de los citados deberes de los propietarios de terrenos y construcciones por la trascendencia que tienen sobre relevantes derechos e intereses personales y sociales diferentes a los de los titulares del derecho de propiedad sobre los mismos exige una regulación específica. Por ello el artículo 225 del Decreto Legislativo 1/2005 establece un régimen imperativo para el caso de que los propietarios no realicen las actuaciones a las que les obliga el específico estatuto de su derecho de propiedad sobre los inmuebles citados. Este precepto incorpora, en los siguientes términos, el deber de actuación de las administraciones públicas para garantizar el cumplimiento de estos deberes:

1. *Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de esta Ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.*
2. *Los Ayuntamientos podrán también ordenar, por motivos de interés público, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación.*
3. *Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.*

En términos análogos se pronuncian las leyes urbanísticas de las restantes comunidades autónomas de nuestro país.

La relevancia de la regulación del estatuto de la propiedad sobre el suelo y las construcciones, comprensivo de facultades y deberes, no podía resultar ajena a la regulación básica estatal y por ello el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley de Suelo determina en su artículo 9 que *el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.*

Es conveniente resaltar que este precepto se integra en el bloque de legislación estatal básica, tal y como pone de manifiesto la Disposición Final Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008, porque las prescripciones que incorpora *tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente.* Es decir que no se trata de una norma de carácter urbanístico que es una materia que en el marco constitucional de distribución de competencias corresponde en exclusiva a las comunidades autónomas.

También en el ámbito estatal es necesario referirse, por su relación con la regulación contenida en el **Proyecto de Decreto** objeto del presente dictamen, al Capítulo IV de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que,

como pone de relieve su Exposición de Motivos, está dedicado al impulso de la recuperación del sector de la vivienda mediante una serie de reformas centradas en el impulso a la rehabilitación y la renovación urbanas. Junto al nuevo marco normativo de impulso de las actuaciones de rehabilitación y renovación, la Ley prevé que la Administración General del Estado, en el ámbito de sus competencias propias y en colaboración con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, impulse las acciones de rehabilitación y renovación de la ciudad y los demás núcleos existentes y la coordinación de las medidas, los fondos, las ayudas y los beneficios, incluidos los previstos en programas comunitarios, destinados a tales objetivos. Asimismo, para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones anteriores, las Administraciones Públicas podrán establecer un sistema informativo general coordinado.

Finalmente 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 introduce asimismo, conforme señala en su preámbulo, nuevas medidas dirigidas a seguir impulsando las actuaciones de rehabilitación, que refuerzan y profundizan los contenidos que sobre esta materia se recogieron en la Ley de Economía Sostenible, introduciendo mayor

claridad en un mercado que se considera básico para la consecución de un modelo de desarrollo más sostenible.

A este fin, se delimitan claramente las actuaciones incluidas dentro del concepto global de rehabilitación, esto es, las actuaciones de conservación, mejora y de regeneración urbana, lo que permite conocer en qué concretas condiciones son exigibles.

Se aclaran asimismo qué sujetos están obligados a su realización y cuáles legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, y se explicitan las facultades reconocidas a las comunidades de propietarios, agrupaciones de éstas y cooperativas que pudieran constituirse al respecto, terminando así con las dudas que la actuación de estos sujetos en actuaciones rehabilitadoras generaba en la práctica.

Junto a ello, en el marco asimismo de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, el Real Decreto-ley generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

De esta manera, se dota a este instrumento, ya existente en la mayoría de las Leyes urbanísticas en vigor, de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existente a los criterios mínimos de calidad exigidos.

Con el objeto de dar cumplimiento a este mandato contenido en el Real Decreto-ley 8/2011 se ha elaborado el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia**.

II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** consta del **Preámbulo, nueve artículos** estructurados en **dos capítulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición final y tres anexos**.

El **Preámbulo** comienza haciendo referencia a las disposiciones de la legislación básica estatal (artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo) y autonómica (artículo 92 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10

de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia) que determinan que el derecho de propiedad de edificaciones comprende los deberes legales de conservación de las mismas. Asimismo señala que en la Región de Murcia no existen precedentes de la realización de inspecciones técnicas de edificios acompañadas de informes de inspección, como instrumento de control del cumplimiento de los deberes de conservación de los propietarios de edificaciones.

Por otra parte 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, ha regulado los aspectos básicos de las inspecciones técnicas de edificios y establecido plazos para su realización, por lo que se hace necesario que se regule la aplicación de las inspecciones técnicas de edificios en la Región de Murcia y se establezcan unas condiciones mínimas comunes para todos los Municipios.

El **Preámbulo** finaliza con un resumen del contenido de las disposiciones contenidas en el **Proyecto de Decreto**.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

El **artículo 1** dispone que el Proyecto de Decreto tiene por objeto *regular las inspecciones técnicas de edificios de uso residencial vivienda, para asegurar el cumplimiento del deber de los propietarios de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles*.

El **artículo 2** establece la siguiente distribución de competencias y deberes.

1. Es competencia de la CARM el establecimiento del marco general de regulación de las inspecciones técnicas de edificios.
2. A los municipios corresponde controlar el cumplimiento de los deberes de conservación de los

edificios, aprobar las ordenanzas para su regulación y dictar la órdenes de ejecución que fuesen necesarias.

3. Los propietarios y comunidades de propietarios de los edificios están obligados a mantenerlos en las condiciones adecuadas de conservación y a efectuar la inspección técnica de edificios prestando la colaboración que sea necesaria para la realización de las inspecciones.

El **artículo 3** prescribe que los edificios de uso residencial vivienda deberán ser objeto de inspección técnica periódica en los siguientes supuestos:

- a) Cuando estén situados en municipios de más de 20.000 habitantes, en municipios costeros cualquiera que sea su número de habitantes, y se encuentren en los plazos que establece el Anexo I.
- b) Cuando estén incluidos en un Plan Municipal de inspección técnica de edificios.
- c) Cuando el Ayuntamiento sea requerido por la Consejería competente en materia de vivienda por existir circunstancias objetivas que hagan aconsejable la inspección.

Tras la primera la realización de la primera inspección técnica las siguientes deberán realizarse con una periodicidad de diez años.

Los Ayuntamientos deberán elaborar, publicar y difundir una relación o censo

anual de los edificios que deban ser objeto de inspección técnica durante la siguiente anualidad.

El **artículo 4** regula la facultad de Ayuntamientos de redactar planes municipales de inspección que incluirán, como mínimo, un estudio de las características del parque inmobiliario residencial y un programa de inspecciones coherente con la antigüedad y el grado de deterioro de los edificios, que podrá acortar los plazos establecidos en el Anexo I.

También prescribe que la programación de inspecciones deberá estar justificada y las prioridades que deben ser atendidas.

CAPÍTULO II

Inspección técnica de edificios

El **artículo 5** tiene el siguiente contenido:

1. *La inspección técnica del edificio y el correspondiente informe de inspección se llevarán a cabo por técnicos, con titulación de arquitecto, aparejador o arquitecto técnico por encargo de la propiedad.*

Los Ayuntamientos comprobarán la habilitación profesional de los técnicos que suscriban dichos informes exigiendo la correspondiente certificación colegial sobre identidad y habilitación profesional.

2. *La inspección tendrá por objeto comprobar la adecuación de*

los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que sean susceptibles de una inspección visual, sin que forme parte de la inspección la detección de posibles defectos o vicios ocultos de la construcción, ni el estado de conservación de los elementos privativos de cada local o vivienda.

3. *En todo caso, la inspección deberá comprobar el estado de conservación de la estructura, las fachadas, las cubiertas, las instalaciones generales y el resto de elementos comunes del edificio en el ámbito de lo previsto en este decreto y sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas que sean de aplicación a las instalaciones para su puesta en funcionamiento, control y mantenimiento.*

En el caso de viviendas unifamiliares sin elementos comunes la inspección comprobará el estado de conservación de la estructura, las fachadas, las cubiertas y la puesta en servicio en las instalaciones existentes.

4. *Cuando los técnicos encargados de la inspección lo consideren necesario para poder pronunciarse sobre el resultado de la evaluación, podrán solicitar al propietario o comunidad de propietarios, la realización de pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla ejecución. Si*

fuera necesarias evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad, se dejará constancia en el informe de su necesidad en los trabajos de reparación.

El **artículo 6** determina las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de los edificios, conforme a la siguiente enumeración:

- a) Relativas a la seguridad:
 - a.1) Condiciones de seguridad estructural que garanticen la resistencia mecánica y la estabilidad de los elementos estructurales dañados.
 - a.2) Posibilidad de desalojo del edificio en caso de incendio bajo unas condiciones mínimas de seguridad.
 - a.3) Protección frente al riesgo de caídas.
 - a.4) Protección frente al riesgo de impacto.
 - a.5) Iluminación adecuada.
- b) Relativas a la salubridad:
 - b.2) Condiciones de estanqueidad.
 - b.2) Suministro de agua.
 - b.3) Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- c) Relativas a la accesibilidad.
- d) Relativas al ornato

Los Ayuntamientos podrán exigir, en el ámbito de sus competencias, con-

diciones adicionales a las establecidas en este precepto. Si las obras a realizar requiriesen proyecto, éste deberá ser encargado por la propiedad a un técnico competente.

El **artículo 7** regula el informe de inspección técnica, que tiene por objeto la evaluación de *la adecuación de los inmuebles a las condiciones establecidas en el artículo anterior y, en su caso, determinar las obras y trabajos que fueran necesarios para alcanzar dichas condiciones, así como el plazo señalado al efecto.*

El informe será desfavorable cuando no se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad establecidas en el artículo anterior.

En caso de que se compruebe la existencia de deficiencias que supongan un riesgo para las personas y que requieran la adopción de medidas urgentes, el técnico que realice la inspección lo pondrá en conocimiento de forma inmediata tanto a la propiedad como al Ayuntamiento correspondiente, indicando, en su caso, las medidas de seguridad adoptadas. Con independencia de ello, procederá a realizar la inspección técnica correspondiente.

El **artículo 8** regula el procedimiento de presentación del informe de inspección técnica y establece que el autor del mismo entregará dos ejemplares a la propiedad que remitirá una de ellas al Ayuntamiento.

Si el informe es desfavorable la propiedad dispondrá de un plazo de seis meses para solicitar la correspondiente

licencia urbanística para la subsanación de las deficiencias y una vez finalizadas las obras deberá presentar el certificado final de obra debidamente visado. El certificado final de obra se sustituirá por un certificado del técnico redactor del informe de inspección indicando que se han subsanado las deficiencias en el caso de tratarse de obras que no requieran proyecto.

El ITE, y en su caso el proyecto y el certificado final de obra, se incorporarán al libro del edificio en el supuesto de inmuebles que dispusieran del mismo. El ITE formará parte del libro del edificio simplificado desde el momento en que reglamentariamente se establezca su obligatoriedad.

En el caso de que el ITE presentado carezca de los requisitos formales esenciales o no se ajuste al contenido establecido en el Anexo II el Ayuntamiento requerirá al propietario para la subsanación de las deficiencias observadas en un plazo no inferior a diez días advirtiendo que el informe se considerará como no presentado en caso de no aportar la documentación requerida.

Finalmente prescribe que *la no presentación del informe de inspección técnica dentro de los plazos y en los supuestos fijados en el presente decreto o la no subsanación de deficiencias (...), determinará que el Ayuntamiento respectivo, previo requerimiento al propietario, ordene su realización en sustitución y a costa de los obligados.*

El **artículo 9** establece la obligación de que los Ayuntamientos creen un fiche-

ro para controlar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el **Proyecto de Decreto** y enumera los datos de los ITE que, en todo caso, deberán figurar en el mismo. Anualmente los Ayuntamientos deberán remitir estos datos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Los interesados podrán solicitar certificados de inspección técnica de edificios que contendrán todos los datos incluidos en los informes de inspección, exceptuando los de carácter personal.

La **Disposición Adicional Primera** determina que se interpretarán conforme a los significados correspondientes a las partes I y II del Código Técnico de la Edificación los términos técnicos que no aparecen definidos en el Decreto.

La **Disposición Adicional Segunda** establece que los plazos de inspección obligatoria serán los previstos inicialmente en el Anexo I, sin perjuicio de su modificación, si las circunstancias así lo aconsejan.

La **Disposición Transitoria** amplía hasta el primer semestre de 2013 el plazo para la elaboración y publicación de la relación o censo de inmuebles a que se refiere el artículo 3.5 para los inmuebles que deban presentar el informe de inspección durante el año 2013.

La **Disposición Final Única** establece la entrada en vigor del Decreto a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

III. OBSERVACIONES

A) De carácter general.

El artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo regula con carácter básico el contenido del derecho de propiedad del suelo y establece entre los deberes de los propietarios de inmuebles el *de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.*

En sentido análogo se manifiestan las leyes autonómicas reguladoras del urbanismo, de la ordenación del territorio y, en las comunidades autónomas que han optado por su elaboración y aprobación, de la vivienda. En la Región de Murcia el artículo 92.1 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia dispone que *los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.*

Como consecuencia de esta regulación en la mayoría de las Comunidades Autónomas se ha establecido norma-

tivamente el deber, cuya titularidad es atribuida a los propietarios, de que los edificios sean objeto de una inspección técnica de edificios (ITE) periódica con el fin de asegurar su buen estado y conservación, si bien con diferente amplitud en cuanto a la delimitación del objeto y periodicidad de la misma. Entre estas comunidades autónomas no se encuentra la Región de Murcia.

En este contexto 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 ha establecido con carácter de legislación básica la obligación de que los edificios con una antigüedad superior a 50 años, destinados preferentemente a uso residencial y situados en municipios de más de 25.000 habitantes, se sometan a una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación. Este Real Decreto-ley establece la posibilidad de que las comunidades autónomas introduzcan variaciones en cuanto a la antigüedad de los edificios, al número de habitantes de los municipios así como otros criterios para la delimitación del ámbito de aplicación de la obligación de realizar la ITE.

A la vista de lo anterior el Consejo Económico y Social valora positivamente la elaboración del **Proyecto de Decreto**

por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia

porque mediante el mismo se da cumplimiento al mandato establecido en la normativa básica estatal citada. Asimismo esta valoración positiva tiene en cuenta el hecho de que con la regulación de la inspección técnica de edificios (ITE) la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se integra en el grupo constituido por la mayoría de las CCAA que ya contaban con la regulación de esta herramienta. El CESRM también apoya esta valoración porque considera que la ITE puede ser un instrumento que coadyuve a garantizar la seguridad estructural, la salubridad y la accesibilidad de los edificios y con ello los derechos de las personas que están en la base de los deberes de conservación de los propietarios.

También considera este Organismo que la utilización sistemática de las ITE podría contribuir a fomentar las actuaciones de rehabilitación en viviendas y edificios, coadyuvando de esta forma a dinamizar la actividad del sector de la construcción con consecuencias positivas tanto desde el punto de vista económico como de empleo en un momento en que cualquier iniciativa en este sentido debe ser acogida con el mayor interés. Asimismo considerando la necesidad de actuaciones que tiendan a dinamizar el mercado de viviendas la existencia de las inspecciones técnicas de edificios y el Informe que llevan aparejado también aporta un elemento de seguridad para los potenciales adquirentes que también debe considerarse como otro elemento que puede contribuir a dinamizar el sector de la vivienda usada de este mercado.

No obstante el carácter positivo de las anteriores consideraciones generales el Consejo Económico y Social no puede dejar de realizar algunas observaciones que ponen de relieve algunos factores que evidencian la dificultad de alcanzar una materialización efectiva de esas ventajas a las que se ha hecho referencia y que las ITE, consideradas de modo abstracto, conllevan. Estas observaciones se realizan sin perjuicio de las que se contienen en el presente dictamen referidas específicamente a la regulación contenida en el **Proyecto de Decreto**.

Así, en primer lugar, es necesario dejar constancia de que la mayor garantía de la seguridad, la salubridad y la accesibilidad de los edificios que supone la realización de la ITE hace que las limitaciones establecidas en función del número de habitantes de los municipios sean difícilmente justificables. Evidentemente los problemas referidos a las aspectos citados de los edificios de más de 50 años son difícilmente relacionables con el número de habitantes de los municipios en los que se ubiquen. Por tanto, si el fundamento de este deber se quiere encontrar en el reforzamiento de las garantías de seguridad, la salubridad y la accesibilidad de los edificios no es razonable que se excluyan, por criterios distintos a dicho objetivo garantista, los edificios de los municipios que no alcanzan un determinado nivel de población. En este sentido no es ocioso recordar que al no contemplarse otros criterios, el deber que se establece no se relaciona con el carácter aislado, urbano, rural u otro elemento relevante del lugar donde se encuentre el edificio. La consecuencia de

la incorporación del criterio poblacional es que se trata de una medida que plantea dificultades para su fundamentación desde el punto de vista de la necesaria igualdad de trato que merecen las situaciones iguales.

En segundo lugar es necesario tener en cuenta que la introducción de este nuevo deber de los propietarios de los edificios para los que la ITE se prevé con carácter obligatorio conlleva la realización de un gasto que deben afrontar dichos propietarios. Y ello, sobre todo teniendo presente la antigüedad de los inmuebles a los que se refiere, hace pensar que en muchos supuestos los obligados a serán personas y familias que se están viendo especialmente afectadas en su situación económica como consecuencia de la crisis y las medidas de ajuste que está llevando aparejadas. En este sentido parece razonable deducir que se dará una mayor presencia de pensionistas y, en general, de personas con menos recursos económicos en las zonas que mantienen edificaciones de más de 50 años, sobre todo si no han sido objeto de actuaciones de rehabilitación, ya sea individualizada o en el marco de planes o programas de renovación urbanística.

En este contexto, a juicio de esta Institución, la imposición del deber de realizar la inspección técnica de edificios debería llevar aparejado el establecimiento de un sistema de ayudas económicas para los propietarios que no pudieran hacer frente al pago de la misma.

Una vez expuestas las anteriores consideraciones generales sobre el las ventajas que se derivan de la introducción del

deber de realización de inspecciones técnicas de edificios con carácter periódico y obligatorio así como algunos aspectos del contexto en el que la misma se aborda normativamente, procede el análisis de la regulación contenida en el **Proyecto de Decreto**. Para ello, las observaciones de este apartado se agrupan en torno a las principales cuestiones que, a juicio del CESRM, plantean las opciones normativas elegidas para la instauración de la figura de la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia

B) A la regulación del Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia.

A. En relación con el ámbito espacial de aplicación del deber de realizar la ITE

En primer lugar, a juicio del Consejo Económico y Social sería necesario que en el expediente elaborado para la tramitación del **Proyecto de Decreto** se hubiese incluido una justificación sobre las causas que aconsejan la reducción a 20.000 habitantes del umbral mínimo de población que sirve como criterio para determinar los municipios a los que afecta la obligación de realizar las inspecciones técnicas de edificios, frente a los 25.000 que establece con carácter general el artículo 21 del Real Decreto-Ley 8/2011.

La necesidad de esta justificación cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que el **Proyecto de Decreto** prevé la posibilidad de que la Comunidad Autónoma pueda establecer esta obligación, si así lo considera necesario, en zonas en las que la ITE no esté prevista como obligatoria en aplicación de los criterios

generales. Además de esta posibilidad de la Administración Regional debe hacerse referencia a la facultad de los ayuntamientos, que también contempla el **Proyecto de Decreto**, para elaborar de forma autónoma planes de inspección técnica de edificios, cuya aprobación la convierte en obligatoria, en los municipios de población inferior al umbral establecido.

En segundo lugar, el CESRM también considera que sería necesario que se explicitaran las causas en virtud de las que los municipios costeros de población inferior a 20.000 habitantes se incluyan de forma directa en el ámbito de exigencia de ITE con carácter obligatorio para todas sus edificaciones. En relación con esta cuestión debe dejarse constancia que el Informe del Servicio de Gestión Calidad en la Edificación de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio hace una serie de consideraciones, sin duda correctas y fundamentadas, sobre el hecho de que *la conveniencia de realizar las ITE,s a municipios costeros, parte de la base del concepto de la durabilidad, tanto del hormigón estructural como del acero*. Y para avalar esta afirmación se incluyen referencias a determinados estudios que así lo demuestran. Sin embargo también debe tenerse en cuenta que en el cuadro que resume los resultados de los estudios citados el ámbito al que se circunscriben los ejemplos es el de *“elementos estructurales de edificaciones en las proximidades de la costa”*.

A juicio del CESRM no debería presumirse que existe una relación directa

que permita una identificación automática entre los conceptos de *“edificaciones en municipios costeros”* y *“edificaciones en las proximidades de la costa”*. Evidentemente todas las edificaciones situadas en las proximidades de la costa se encuentran ubicadas en municipios costeros. Sin embargo no podría afirmarse con carácter general que *“todas las edificaciones situadas en municipios costeros”* tienen la condición de *“edificaciones en las proximidades de la costa”*.

A la vista de la anterior consideración esta Institución considera que se debería suprimir, por carecer de fundamento, la obligación general de ITE para los edificios situados en municipios costeros de menos de 20.000 habitantes. No obstante, teniendo en cuenta la conveniencia de realizar ITE a los edificios situados en las proximidades de la costa el CESRM considera que el deber de realizar una ITE en estas edificaciones podría establecerse bien de forma específica o bien mediante la inclusión de una referencia a los *“edificios ubicados en las proximidades de la costa”* en el **artículo 3.1.c)** que prescribe la obligación de realizar ITE *cuando sea requerido el Ayuntamiento por la Consejería competente en materia de vivienda, por existir circunstancias objetivas que hagan aconsejable la inspección, especialmente, para garantizar un tratamiento homogéneo de inspecciones en áreas metropolitanas y en zonas especialmente degradadas*.

En cualquier caso, a juicio del Consejo Económico y Social sería conveniente que el **Proyecto de Decreto** estableciese expresamente la distancia entre la costa y

la edificación que hace surgir el deber de realizar la correspondiente ITE.

Tal y como se ha señalado anteriormente respecto a los edificios situados en las proximidades de la costa, el citado Informe del Servicio de Gestión de Calidad en Edificación pone de relieve que *la durabilidad y vida útil de sus estructuras es inferior a las estructuras de edificios construidos en otros municipios que no están sometidos a esta clase de exposición*. En función de esta circunstancia el CESRM considera que debería reflexionarse sobre la conveniencia de establecer para este supuesto un plazo inferior a los 50 años establecidos con carácter general para los edificios que no están sometidos a estas condiciones que repercuten directamente sobre la durabilidad de elementos estructurales de tanta relevancia como el hormigón estructural y el acero a los que hace referencia el repetido informe.

Esta Institución considera que debe señalar que la insuficiencia de la fundamentación que se incluye en el Informe sobre alegaciones del Servicio de Arquitectura de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en relación con las razones que fundamentan la disminución del umbral mínimo de habitantes de los municipios y sobre las que justifican la inclusión de los municipios costeros resulta insuficiente ya que dicho informe se limita a manifestar que *la delimitación del ámbito de actuación establecido en el borrador del decreto se atiene al criterio político de acotar dicho ámbito por razones de operatividad, viabilidad y capacidad*

de gestión de los Ayuntamientos. En relación al ámbito establecido en el R.D Ley 8/2011, extiende la obligatoriedad de realizar la inspección a 20.000 habitantes y a municipios costeros de la región

B. En relación a los inmuebles objeto de la ITE con carácter obligatorio.

Al margen de los criterios que el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** establece para la delimitación del ámbito espacial del deber de realizar la inspección técnica de edificios, resulta de interés referirse a la naturaleza de estas edificaciones. Y ello porque el **Proyecto de Decreto** también contiene en este aspecto relevantes diferencias con las exigencias establecidas en la legislación estatal básica que desarrolla. Estas diferencias que se prevén para la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sin duda tienen implicaciones relevantes al ponerse en relación con la situación respecto a la regulación de otras comunidades autónomas que no las incluyen.

En este sentido debe recordarse que este Consejo viene poniendo de relieve las consecuencias que estas diferencias normativas entre las regulaciones autonómicas sobre un mismo sector pueden producir cuando llevan aparejado, como es el caso, la imposición de cargas económicas para los titulares de derechos de propiedad en función de la Comunidad Autónoma en la que se ubiquen los inmuebles, pero también el establecimiento de garantías específicas sobre seguridad, accesibilidad y salubridad, de importancia singular en el fomento de los negocios

jurídicos que tengan por objeto estos inmuebles.

En este sentido el Consejo Económico y Social quiere llamar la atención sobre el hecho de que el **Proyecto de Decreto** tiene como objeto la regulación de las inspecciones técnicas de *edificios de uso residencial vivienda*, mientras que el artículo 21 del Real Decreto-ley 8/2011 prescribe esta obligación, con las matizaciones citadas, para los *edificios destinados preferentemente a uso residencial*. La introducción de esta diferente expresión en cuanto al objeto de la ITE debería haber sido objeto de una mayor justificación, ya que la misma excluye edificaciones en las que se da un uso residencial, que no es necesariamente el de vivienda, como sucede en el caso de alojamientos turísticos y en los que la realización de ITE podría suponer un elemento de fomento de la calidad y la competitividad en el sector.

Por otra parte el CESRM considera que también debería ser objeto de una justificación específica la inclusión de las viviendas unifamiliares en el ámbito de aplicación del **Proyecto de Decreto** porque tal y como se pone de manifiesto en la regulación contenida en el **artículo 5.2** *la inspección tendrá por objeto comprobar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que sean susceptibles de una inspección visual, sin que forme parte de la inspección la detección de posibles defectos o vicios ocultos de la construcción, ni el estado de conservación de los elementos privativos de cada local o vivienda*.

Sin embargo, la inclusión de las viviendas unifamiliares de forma genérica entre los edificios sujetos al deber de someterse a ITE conlleva dificultades de incardinación en la regulación básica estatal porque, en opinión de esta Institución, el ámbito de aplicación de la misma no se extiende a las viviendas unifamiliares, aunque obviamente la legislación permite que las Comunidades Autónomas amplíen dicho ámbito mediante la inclusión de otros inmuebles, como es el caso de las viviendas unifamiliares.

En este sentido debe reiterarse que en el artículo 21 del Real Decreto-ley 8/2011 la ITE tiene por objeto los *edificios destinados preferentemente a uso residencial*. Y esta expresión no puede ser interpretada más que en el sentido de que se refiere a inmuebles en los que se integran varios locales, sean propiamente viviendas, sean locales destinados a uso residencial o sean, en su caso, otro tipo de locales, ya que en caso contrario el adverbio *preferentemente* perdería todo su sentido.

Que ello es así se pone también de relieve en la regulación contenida en el **artículo 5.3 del Proyecto de Decreto** que determina, en primer lugar, un contenido mucho más limitado para la ITE de las viviendas unifamiliares que el correspondiente a las ITE de “edificios”. Y ello porque, como es obvio, la ITE en una vivienda unifamiliar no puede centrarse en los *elementos comunes*, algo que es específico de edificios con varias viviendas y, en su caso, otro tipo de locales. El propio **Proyecto de Decreto** parece tener como presupuesto que el objeto de la ITE

es un edificio con varias viviendas, tal y como queda de relieve cuando se realiza un análisis detallado de los diferentes ítems que deben ser examinados conforme al **Modelo de Informe de inspección técnica de edificios**, contenido en el **Anexo II del Proyecto de Decreto**, que desarrolla lo dispuesto en el **artículo 6**, en el que se enumeran las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato que constituyen el objeto de la ITE.

Pero además debe también dejarse constancia de que el **Proyecto de Decreto**, al delimitar el objeto de la ITE de las viviendas unifamiliares sustituye el deber de comprobar *el estado de conservación de las instalaciones generales* establecido para el caso de los “edificios” por el deber de comprobar *la puesta en servicio de en las instalaciones existentes* para el supuesto de viviendas unifamiliares. En opinión del CESRM la introducción de esta variación en cuanto al objeto de comprobación de la ITE en las viviendas unifamiliares puede tener trascendencia desde el punto de vista de la competencia técnica para su realización. Y esta es una cuestión que debería haber sido objeto de un análisis jurídico específico, que no consta en el expediente remitido a este Organismo, a pesar de estar directamente relacionada con algunas de las alegaciones planteadas por diferentes colegios profesionales en relación con la atribución de forma exclusiva de la competencia para la realización de las ITE y los correspondientes informes de inspección a profesionales colegiados con determinadas titulaciones.

Por otra parte, a juicio del Consejo Económico y Social merece una valoración positiva que en el **Anexo I, Plazos de inspección obligatoria**, del **Proyecto de Decreto**, se hayan aprovechado las posibilidades que el artículo 21 del Real Decreto-ley 8/2011 atribuye a la capacidad normativa de las Comunidades Autónomas, y se tengan en cuenta como criterio para el cómputo del plazo de 50 años que da origen al nacimiento del deber de realización de la ITE no sólo el momento de la construcción del edificio sino también el momento de la realización de actuaciones de rehabilitación en edificios o viviendas unifamiliares con dicha antigüedad o superior.

El citado **Anexo I** dispone que *en el caso de obras de rehabilitación que consistan en la construcción tras el vaciado de un edificio existente, se tomará como antigüedad el año de terminación de dichas obras. A estos efectos, se consideran obras de vaciado, aquellas que incluyan la renovación de toda la estructura original del edificio, manteniendo exclusivamente elementos aislados, como las fachadas o las cubiertas.*

Sin perjuicio de la valoración positiva que merece esta disposición este Organismo considera que la limitación de su ámbito de aplicación al supuesto *obras de rehabilitación que consistan en la construcción tras el vaciado de un edificio existente*, comporta una restricción excesiva si se pone en relación con el objeto, contenido y procedimiento de realización de la ITE tal y como se regula en el **Proyecto de Decreto**.

En relación con esta cuestión debe recordarse que existen en los municipios a los que es de aplicación el régimen previsto en el **Proyecto de Decreto** zonas y barrios que han sido objeto de intervenciones sistemáticas y planificadas enmarcadas en diferentes tipos de programas de rehabilitación, así como edificios y viviendas unifamiliares de forma individualizada que, en la mayor parte de los supuestos no han supuesto actuaciones de rehabilitación que hayan comportado el vaciado de las edificaciones existentes en el sentido establecido en el **Anexo I** citado. Sin embargo no debería obviarse que la realización de este tipo de actuaciones ha implicado necesariamente que dichos edificios y viviendas han sido objeto de los estudios necesarios para la redacción de los correspondientes proyectos, las inspecciones de los órganos correspondientes de las administraciones competentes, las certificaciones de final de obra y otro tipo de actuaciones que, obviamente, han supuesto unos controles mucho más exhaustivos que los que pueden derivarse de la ITE, sobre todo, si se tiene en cuenta el carácter exclusivamente visual que el **Proyecto de Decreto** atribuye a la misma.

En este sentido el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia quiere recordar, tanto por la cercanía en el tiempo como por las impactantes consecuencias sobre las edificaciones, las exhaustivas inspecciones a las que han sido sometidos los edificios y viviendas en Lorca como consecuencia de los terremotos del año 2011. Sería una paradoja difícilmente comprensible que los propietarios de los edificios y

viviendas unifamiliares de antigüedad superior a 50 años en Lorca tuvieran que realizar a su costa una ITE cuando todas las administraciones, así como otro tipo de entidades, tienen a su disposición información mucho más completa sobre el estado de estos edificios y viviendas que la que pueda aportar la ITE que, tal y como es configurada por el **Proyecto de Decreto**, se limita a una comprobación visual de los aspectos que este determina.

En este apartado el CESRM considera conveniente reseñar que en su Dictamen sobre el Anteproyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, modificado por el Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009- 2012 (Dictamen 8/2012, de 15 de noviembre) realizó una valoración positiva sobre su contenido porque incorporaba una reforma en el régimen vigente *en el caso de actuaciones Renove, en Áreas de Rehabilitación Integral o Áreas de Renovación Urbana promovidas por personas afectadas por situaciones catastróficas, se tendrá en cuenta la visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación, realizada al amparo de otras normas reguladoras y su correspondiente informe* a los efectos de darle la validez que corresponde a la visita de inspección técnica a las viviendas o edificios en el marco del procedimiento de Calificación Provisional y de subvención para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

Para finalizar el presente apartado el Consejo Económico y Social de la Región

de Murcia considera que en el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** debería establecerse el deber realización de ITE para todos aquellos edificios de uso preferentemente residencial que gocen de algún régimen de protección al amparo de la legislación de patrimonio histórico.

C. En relación con el objeto y la naturaleza de la ITE

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia considera que la delimitación del objeto de la ITE que establece el **artículo 5.2 del Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** en el sentido de que *la inspección tendrá por objeto comprobar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que sean susceptibles de una inspección visual* supone una restricción difícilmente conciliable con el mandato de la legislación básica estatal.

En efecto, el repetido artículo 21 del Real Decreto-ley 8/2011, establece el deber de realizar *una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:*

- a.- *Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.*
- b.- *Determinar las obras y trabajos de conservación que se requie-*

ran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

La comparación de las redacciones de ambos preceptos pone en evidencia que la inspección técnica de edificios que se regula en el **Proyecto de Decreto** no está en condiciones de cumplir con el mandato de contenido en la normativa estatal de que la ITE debe, como mínimo, evaluar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigidas en los ámbitos citados, ya que expresamente excluye aquellas condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato que no sean susceptibles de ser inspeccionadas visualmente.

Esta observación cobra mayor sentido si se tiene en cuenta que el artículo 22 del reiterado Real Decreto-ley 8/2011 dispone que *cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, 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 tiempo señalado al efecto.*

A la vista de esta regulación puede concluirse que la legislación básica estatal establece una vinculación entre la inspección técnica de edificios y los deberes legales de conservación que legalmente corresponden a los propietarios no posibilita la diferenciación entre los susceptibles de inspección visual y los que no lo sean.

Para una mejor exposición de esta cuestión es necesario reseñar en primer lugar que el **Proyecto de Decreto** establece la posibilidad de que la inspección visual pueda tener como consecuencia la obligación de realizar catas u otro tipo de pruebas o, directamente, obras y trabajos, para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible. Esta posibilidad permite entender que en el caso de que existan deficiencias perceptibles visualmente la ITE puede llegar a tener esa eficacia justificativa que le atribuye la legislación básica estatal.

Pero debe dejarse constancia de que en caso de no apreciarse deficiencias perceptibles visualmente, en ningún caso podrá tener la ITE, tal y como aparece regulada en el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia**, eficacia a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, tal y como prescribe el artículo 22 del Real Decreto-ley 8/2011 respecto a la inspección técnica de edificios que regula con carácter básico.

A la vista de la anterior consideración el CESRM quiere dejar constancia de la problemática que implica constreñir la inspección técnica de edificios regulada en el **Proyecto de Decreto** a la que sea susceptible de ser realizada de forma visual. Porque, como se ha señalado anteriormente, esta limitación tiene una relevante repercusión tanto sobre la naturaleza y alcance de la ITE como sobre su eficacia justificativa del cumplimiento del deber legal de conservación de los propietarios.

Esta especificidad de la regulación de la inspección técnica de edificios en el **Proyecto de Decreto** aporta un excesivo nivel de inseguridad que dificulta de forma intensa la materialización de las ventajas que la implantación de la ITE debería llevar aparejadas. Tanto desde el punto de vista de las posibilidades de una herramienta que constituye un elemento de garantía de seguridad, salubridad y accesibilidad de los edificios, como desde el de la oportunidad de introducir un elemento que puede favorecer un mayor dinamismo en el sector del mercado de la vivienda usada.

Por otra parte, también debe ponerse de relieve a juicio de esta Institución que, de la simple lectura de las *condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato* que enumera el artículo 6 del **Proyecto de Decreto** (y de su desarrollo a través de los ítems contenidos en el **Modelo de Informe de inspección técnica de edificios**, contenido en el **Anexo II del Proyecto de Decreto**) y que constituyen el objeto de la inspección técnica del edificio, se deduce la dificultad de que las mismas puedan ser realmente evaluadas mediante una inspección limitada de forma expresa por su carácter visual.

D. En relación con el informe de la ITE y sus consecuencias

El **Proyecto de Decreto** determina que *el informe de inspección técnica tiene por objeto evaluar la adecuación de los inmuebles a las condiciones establecidas en el artículo anterior* y, en su caso, *determinar las obras y trabajos que fueran necesarios para alcanzar dichas*

condiciones, así como *el plazo señalado al efecto*.

El CESRM considera absolutamente desproporcionado que como consecuencia de la realización de una inspección visual se atribuya al informe de inspección técnica la virtualidad de evaluar la adecuación de un inmueble a las *condiciones de seguridad estructural que garanticen la resistencia de refuerzo y la estabilidad del edificio y de los elementos constructivos*, que es la primera condición mínima de seguridad que deben mantener los edificios a tenor de lo dispuesto en el **artículo 6.1.a.1) del Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia**.

A ello debe añadirse que, también como consecuencia de dicha inspección visual y la consiguiente evaluación, el informe de inspección técnica debe concluir si el edificio cumple con las condiciones mínimas establecidas o bien si son necesarias obras para que alcance dichas condiciones y en ese caso determinar cuáles son y establecer un plazo para su realización.

Para determinar el verdadero alcance del informe de inspección técnica desde el punto de vista del carácter visual de la ITE debe hacerse referencia al **artículo 5.4** que determina, al regular el contenido de la misma, que *cuando los técnicos encargados de la inspección lo consideren necesario para poder pronunciarse sobre el resultado de la evaluación, podrán solicitar al propietario o comunidad de propietarios, la realización de pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla eje-*

cución. Si fueran necesarias evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad, se dejará constancia en el informe de su necesidad en los trabajos de reparación.

La regulación contenida en los preceptos transcritos, sobre todo si se pone en relación con las posibles responsabilidades que podrían derivarse para el autor del informe en caso de no haber hecho uso de las facultades previstas en el **artículo 5.4** cuando tal cuestión pudiera plantearse en sede judicial o administrativa, puede tener como consecuencia no buscada un incremento prácticamente automático del número de *pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla ejecución* que permitan comprobar, por ejemplo, el cumplimiento de la prescripción del **artículo 6.1.b.3)** que determina que *la instalación general de evacuación de aguas residuales y pluviales deberá mantenerse en buen estado de funcionamiento* o de la contenida en el **artículo 6.1.b.2)**, que dispone que *los edificios deberán disponer de dotación de agua apta para el consumo humano y mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería*. Lo que sin duda tendrá repercusiones económicas positivas para los técnicos que las realicen, pero supondrán un nuevo costo económico ligado a la introducción de la ITE para los propietarios sobre los que recaiga este deber.

Las mismas consideraciones merece el supuesto de las *evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad*, de las que se *dejará constancia en el informe de su necesidad en los trabajos de reparación*.

El CESRM considera necesario poner de relieve que la determinación de la necesidad o no de la realización de las citadas *pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla ejecución* o, en su caso, de las *evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad* es atribuida de forma exclusiva a la decisión de los técnicos encargados de la inspección visual, lo que sin duda llevará aparejado un diverso tratamiento de esta cuestión en función los criterios que pueda aplicar cada persona que realice la inspección.

A juicio de esta Institución esta situación coloca a los propietarios obligados al cumplimiento del deber de someter el inmueble a ITE en una situación de remarcable indefensión, al no preverse ningún procedimiento para que puedan manifestar su oposición o disconformidad tanto a la realización de las *pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla ejecución* o, en su caso, de las *evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad* como respecto a la necesidad de realización de las obras que se establezcan en el informe de inspección que, debe reiterarse, es realizado como consecuencia de una inspección de carácter visual.

En el **artículo 8.2 y 8.3** se establecen las consecuencias del informe de inspección técnica en los siguientes términos:

2. Si el informe de inspección es desfavorable, la propiedad del inmueble dispondrá de un plazo de seis meses, desde la presentación en el Ayuntamiento, para solicitar, en su caso, la correspondiente licencia urbanística

para la subsanación de las deficiencias.

3. Una vez concluidas las obras, la propiedad del inmueble deberá presentar el certificado final de obra debidamente visado, en el que se acredite que se han subsanado las deficiencias indicadas en el informe de inspección y que las obras han finalizado.

En el caso de tratarse de obras que no requieran proyecto, el certificado final de obra se sustituirá por un certificado del técnico redactor del informe de inspección indicando que se han subsanado las deficiencias, siendo el resultado de la inspección favorable.

En opinión del Consejo Económico y Social también estas disposiciones resultan desproporcionadas y sitúan, de forma análoga a lo señalado anteriormente en relación a la facultad de exigir la realización de *pequeñas catas, pruebas o ensayos de sencilla ejecución* o, en su caso, de las *evaluaciones estructurales, pruebas o ensayos de mayor complejidad*, a los propietarios en una situación de indefensión debido a la eficacia ejecutiva que se atribuye a las previsiones establecidas en el informe de inspección técnica.

Esta consideración del CESRM se fundamenta en primer lugar porque no debe olvidarse que este deber de solicitar las oportunas licencias así como el de realizar obras, que pueden requerir o no la redacción del correspondiente proyecto, deriva de una inspección meramente visual del inmueble. Y en segundo lugar porque no se prevé en ningún momento un procedimiento en el que los propie-

tarios puedan intervenir para plantear su disconformidad total o parcial con el contenido del informe de inspección técnica.

La precaria posición jurídica de los propietarios de los inmuebles sujetos a la ITE en el **Proyecto de Decreto** se evidencia también en el contenido del **artículo 8.5**, que dispone que *si el informe de inspección presentado carece de los requisitos formales esenciales o no se ajusta al contenido establecido en el Anexo II del presente Decreto, el Ayuntamiento requerirá al propietario o a la comunidad de propietarios para la subsanación de las deficiencias observadas en un plazo no inferior a diez días, advirtiendo, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.*

Como puede observarse en el precepto transcrito la persona redactora del informe de inspección técnica está exenta de toda responsabilidad en este supuesto, aún cuando la actuación del propietario o comunidad de propietarios se haya limitado, como presumiblemente será el supuesto más común, a trasladar al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Informe que el técnico titulado tiene el deber de entregarles.

Esta ausencia de responsabilidad del técnico redactor del informe por la ausencia de los requisitos formales esenciales del repetido informe de inspección o porque su contenido no se ajusta a lo establecido en **Anexo II** resulta especialmente incongruente si se pone en relación con la opción del **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región**

de Murcia de limitar de forma taxativa el ámbito de los profesionales a los que atribuye la competencia para la realización de las ITE y la redacción de los correspondientes informes de inspección técnica. Esta incongruencia resulta aún más evidente si se pone en relación con la prescripción contenida en el **artículo 7.1** que dispone que *los Ayuntamientos comprobarán la habilitación profesional de los técnicos que suscriban dichos informes exigiendo la correspondiente certificación colegial sobre identidad y habilitación profesional.*

E. En relación con las consecuencias del incumplimiento de los deberes establecidos en el Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia

El **Proyecto de Decreto** solamente regula las consecuencias del incumplimiento de los deberes establecidos en el mismo en el **artículo 8.7**, que prescribe que *la no presentación del informe de inspección técnica dentro de los plazos y en los supuestos fijados en el presente decreto o la no subsanación de deficiencias a que se refiere el apartado 5 de este artículo, determinará que el Ayuntamiento respectivo, previo requerimiento al propietario, ordene su realización en sustitución y a costa de los obligados.*

A juicio del Consejo Económico y Social la regulación de esta cuestión resulta claramente insuficiente. En primer lugar porque sólo se prevén consecuencias jurídicas para el caso de que no se subsane la carencia *de los requisitos formales esenciales* o la falta de ajuste al contenido establecido en el **Anexo II**.

Por tanto es necesario dejar constancia de que en el **Proyecto de Decreto** no se prevé ninguna consecuencia para el supuesto de que los propietarios no realicen las actuaciones y obras que el informe establezca como necesarias para que el edificio cumpla con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y accesibilidad. Esta situación sin duda puede tener como consecuencia graves dificultades ya que resulta difícilmente asumible una actitud de pasividad de la Administración una vez que tiene conocimiento de la existencia de edificios que no cumplen con los condiciones mínimas en cuestiones tan relevantes como la seguridad, salubridad y la accesibilidad. Por no hablar de las consecuencias desde el punto de vista de la responsabilidad patrimonial que podrían derivarse para la propia administración como consecuencia de su inactividad.

Esta observación cobra especial relevancia en el momento actual intensa crisis económica en la que no se puede obviar las circunstancias que harán que en muchos supuestos los propietarios no podrán hacer frente no sólo a los gastos derivados del resultado de la ITE sino incluso a los honorarios de los profesionales a los que se atribuye la competencia para su realización.

Por otra parte, dado que la consecuencia de la no presentación del informe de inspección técnica dentro de los plazos o de la no subsanación de las deficiencias formales que contenga produce como única consecuencia *que el Ayuntamiento respectivo, previo requerimiento al propietario, ordene su realización en*

sustitución y a costa de los obligados, puede preverse que los Ayuntamientos verán incrementar su actividad en un momento de especial carencia de recursos. Este incremento de actividad derivará en primer lugar de la obligación de practicar el requerimiento a propietarios que, en muchos casos, no serán las personas que habiten las viviendas y edificios sujetos a ITE obligatoria, con las dificultades, y gastos derivados de las mismas, para realizar requerimientos válidos y eficaces jurídicamente que esta situación plantea.

Y en segundo lugar del hecho de que si se realiza el citado requerimiento la consecuencia será que el Ayuntamiento deberá ordenar la realización de la ITE y el correspondiente informe de inspección. Ciertamente que esta actuación se realizará a costa de los obligados, pero en las actuales circunstancias no serán pocos los casos en que a los mismos les será imposible afrontar este gasto que, en un gran número de supuestos, deberá por ello ser asumido por los propios Ayuntamientos.

Las consecuencias de esta situación serán relevantes en cualquier caso. Tanto si los Ayuntamientos optan por hacer efectivo el crédito con los medios legales a su alcance, por el inevitable incremento de procedimientos administrativos y judiciales dirigidos contra personas que, en muchos supuestos se encontrarán en una precaria situación económica. Como si los Ayuntamientos deciden no hacer efectivos estos créditos para no incrementar las dificultades económicas y sociales de estas personas, en cuyo caso deberán hacer frente al pago de los costes de las ITE y de los informes de inspección en

un momento en el que la escasez de recursos de las corporaciones locales hace que deban albergarse serias dudas sobre la viabilidad de asumir estos gastos.

F. En relación con la distribución de competencias entre los municipios y la Administración Regional

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia comparte las reservas que diversos ayuntamientos que han comparecido en el expediente tramitado para la elaboración del **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** han puesto de relieve en relación con el notable incremento de tareas que la puesta a la adecuada puesta en marcha del sistema de inspección técnica de edificaciones previsto en el **Proyecto de Decreto** va a suponer para los municipios, sin que se prevea ningún tipo de apoyo económico para su realización. Entre las labores que los ayuntamientos deberán llevar a cabo como consecuencia de la distribución de competencias establecida en el **Proyecto de Decreto** y que, por su novedad, deben sumarse a las que vienen realizando actualmente cabe citar las siguientes:

- a) *Los Ayuntamientos promoverán, planificarán y controlarán las inspecciones técnicas de los edificios que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario residencial, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente a unas prestaciones adecuadas de calidad (Artículo 2.2)*

- b) *Redacción de un Plan municipal de inspección técnica de edificios:*

- i. *En los municipios de más de 20.000 habitantes*
- ii. *En los municipios costeros, cualquiera de sea su número de habitantes*
- iii. *En los casos en que el Ayuntamiento sea requerido por la Consejería competente en materia de vivienda, por existir circunstancias objetivas que hagan aconsejable la inspección, especialmente, para garantizar un tratamiento homogéneo de inspecciones en áreas metropolitanas y en zonas especialmente degradadas (Artículo 3.1.a y art. 3.1.c en relación con el artículo 3.3)*

- c) *Sin perjuicio de la obligación de la propiedad de realizar la inspección conforme a los plazos establecidos, los Ayuntamientos elaborarán una relación o censo anual de los edificios que deban ser objeto de inspección técnica durante la siguiente anualidad, relación que deberán publicar y difundir por los medios que consideren oportuno y en todo caso, a través de las páginas web institucionales, y resolverán, en su caso, las reclamaciones que pudieran producirse (Artículo 3.5)*

- d) *Los Planes municipales de inspección incluirán, como mínimo, un estudio de las características del parque inmobiliario residencial y un programa de inspecciones coherente con la antigüedad y el grado de deterioro de los edificios (Artículo 4.3)*
- e) *Los Ayuntamientos comprobarán la habilitación profesional de los técnicos que suscriban los informes técnicos de inspección exigiendo la correspondiente certificación colegial sobre identidad y habilitación profesional (Artículo 5.1)*
- f) *Efectuar los requerimientos a los propietarios en el caso de que los mismos no presenten el informe de inspección técnica, o el informe de inspección técnica presentado por éstos carezca de los requisitos formales esenciales o no se ajuste al contenido establecido en el Anexo II del Decreto (Artículo 8.5 y 8.7)*
- g) *Ordenar la realización del informe de inspección técnica en sustitución de los obligados y a su costa en que caso de que los mismos no atiendan a los requerimientos citados en el apartado anterior (Artículo 8.7)*
- h) *Creación de un registro con el objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Decreto (Artículo 9.1)*
- i) *Los Ayuntamientos remitirán anualmente durante el último trimestre de cada año a la Consejería competente en materia de vivienda, en soporte informático y mediante la aplicación informática oficial que se facilite por dicha Consejería, los datos del registro que se indican en el apartado anterior de este artículo, correspondientes a la anterior anualidad, a efectos estadísticos e informativos (Artículo 9.1)*
- j) *Emisión de los certificados de inspección técnica de edificios que soliciten los interesados y que contendrán todos los datos incluidos en los informes de inspección, exceptuando los de carácter personal (Artículo 9.3)*

El Consejo Económico y Social considera oportuno transcribir el contenido que la Memoria-Propuesta de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de obras Públicas Ordenación del Territorio dedica a la cuestión de las repercusiones económicas de las competencias municipales derivadas de la puesta del sistema de Inspección Técnica de Edificios, dejando constancia no obstante de la discrepancia que, con carácter general han manifestado la mayoría de los ayuntamientos que han comparecido en el expediente tramitado en la elaboración del **Proyecto de Decreto**, respecto a la capacidad para asumir las nuevas funciones derivadas del mismo. La citada Memoria-Propuesta afirma en relación con el expediente tramitado que en el mismo se acompaña una memoria económica en la que se indica que el proyecto no conlleva aportación económica alguna por la

Comunidad Autónoma, no teniendo, por tanto, repercusiones presupuestarias. El impacto económico recaerá, no obstante, sobre los Ayuntamientos, encargados del procedimiento de inspección, si bien no se prevé ningún tipo de ayuda a tales efectos, por considerar que cuentan con el personal técnico necesario para llevarlo a cabo, y sobre los propietarios de las viviendas y comunidades de propietarios, de manera inevitable por tratarse de una obligación impuesta mediante norma de rango legal.

G. En relación con la memoria económica incluida en el expediente

La Memoria económica del Borrador del Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Región de Murcia elaborada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio se limita a afirmar que a tenor de lo dispuesto en el articulado del borrador del Decreto a que se refiere la presente Memoria, dicho reglamento no conlleva ninguna aportación económica con cargo a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por lo que su aprobación, no constituye incremento alguno de los gastos previstos en el presupuesto del ejercicio corriente de la sección 14 (Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio), del estado numérico de ingresos y gastos de la Administración Pública Regional contenido en la Ley 612011, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2012.

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia considera necesaria

insistir, siguiendo en este aspecto la doctrina plenamente consolidada del Consejo Jurídico de la Región de Murcia, la necesidad de que en la Memoria económica que, a tenor de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 53.1 de la Ley 6/2004, de 28 diciembre, del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, debe acompañar a los proyectos de normas reglamentarias no puede limitarse, como señala el Consejo Jurídico, a la escueta aseveración (...) de que el Proyecto no implica obligación económica alguna para la Administración Regional. De forma general el propio Consejo Jurídico resume su fundamentada opinión en los siguientes términos que, por su claridad, se transcriben a continuación:

Como reiteradamente ha puesto de manifiesto el Consejo Jurídico (por todos, nuestro Dictamen núm. 25/2007), el estudio económico no debe limitarse a analizar si existe un coste derivado de la implantación de los nuevos servicios y su financiación. Antes al contrario, el estudio económico ha de extenderse más allá, pues su finalidad es ilustrar sobre las consecuencias económicas de la norma, permitiendo deducir el alcance del proyecto con relación al principio de eficacia que informa con carácter esencial toda la actuación administrativa (art. 103 CE).

También en este apartado considera conveniente el Consejo Económico y Social transcribir el contenido que la Memoria-Propuesta de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de obras Públicas Ordenación del Territorio dedica a la Memoria económica

incluida en el expediente en la que se deja constancia de las repercusiones económicas derivadas de la puesta del sistema de Inspección Técnica de Edificios para los propietarios de los edificios sujetos al nuevo deber de realización de ITE. Como se ha señalado en el apartado anterior del presente dictamen se *acompaña una memoria económica en la que se indica que el proyecto no conlleva aportación económica alguna por la Comunidad Autónoma, no teniendo, por tanto, repercusiones presupuestarias. El impacto económico recaerá, no obstante, sobre los Ayuntamientos, encargados del procedimiento de inspección, si bien no se prevé ningún tipo de ayuda a tales efectos, por considerar que cuentan con el personal técnico necesario para llevarlo a cabo, y sobre los propietarios de las viviendas y comunidades de propietarios, de manera inevitable por tratarse de una obligación impuesta mediante norma de rango legal.*

H. En relación con la atribución competencial para la realización de las inspecciones técnicas de edificios y los informes de inspección técnica.

El **artículo 5.1** dispone que *la inspección técnica del edificio y el correspondiente informe de inspección se llevarán a cabo por técnicos, con titulación de arquitecto, aparejador o arquitecto técnico por encargo de la propiedad.*

Los Ayuntamientos comprobarán la habilitación profesional de los técnicos que suscriban dichos informes exigiendo la correspondiente certificación colegial sobre identidad y habilitación profesional.

Esta atribución competencial con carácter exclusivo ha sido objeto de

alegación por parte del Colegio Oficial Ingenieros Industriales, del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales y del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia considera conveniente dejar constancia de la complejidad de la cuestión planteada, que remite a planteamientos estrictamente jurídicos, como la naturaleza de la atribución que realiza el **Proyecto de Decreto** y sus relaciones con la reserva de Ley establecida por el artículo 36 de la Constitución, que determina que *la Ley regulará las peculiaridades propias del régimen jurídico de los Colegios Profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas.* Esta problemática será sin duda abordada por otros órganos encargados de informar jurídicamente el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia.**

Este Organismo sin embargo sí quiere llamar la atención sobre algunos aspectos relacionados con la regulación de esta cuestión en el **Proyecto de Decreto.**

En primer lugar el hecho de que la mayor parte de la legislación existente en las Comunidades Autónomas que tienen establecida la ITE obligatoria en nuestro país no contienen ninguna referencia expresa a la titulación exigible para la realización de la Inspección Técnica de Edificios, limitándose a dejar constancia de que la misma debe ser realizada por un facultativo competente.

Que, en cualquier caso no debiera ofrecer dudas la necesidad de incluir, si no se optase por una atribución no

específica al modo que han hecho la mayoría de las comunidades autónomas, entre los facultativos competentes para la realización de la ITE y los informes correspondientes a los ingenieros técnicos de edificación. En este sentido debe recordarse que el artículo 7 del Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas, de Cataluña, al que se refiere el Informe sobre Alegaciones del Servicio de Arquitectura de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio dispone que *la inspección técnica de edificios de viviendas se lleva a cabo por personal técnico con titulación de arquitecto, aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de edificación.*

En este sentido debe recordarse ningún título podrá utilizar la denominación de Graduado o Graduada en Ingeniería de Edificación sin cumplir los requisitos establecidos en la ORDEN ECI/3855/2007, de 27 de diciembre, por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de la profesión de Arquitecto Técnico.

Finalmente esta Institución considera conveniente recordar la educación superior en nuestro país está integrada, conforme a lo dispuesto por el artículo

3.5 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, por la enseñanza universitaria, las enseñanzas artísticas superiores, la formación profesional de grado superior, las enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño de grado superior y las enseñanzas deportivas de grado superior.

Por ello el CESRM considera necesario que se realice un estudio sobre la posible adecuación para la realización de las inspecciones técnicas de edificios de las competencias profesionales del título de Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil (Real Decreto 386/2011, de 18 de marzo, por el que se establece el título de Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil y se fijan sus enseñanzas mínimas); del título de Técnico Superior en Proyectos de Edificación (Real Decreto 690/2010, de 20 de mayo, por el que se establece el título de Técnico Superior en Proyectos de Edificación y se fijan sus enseñanzas mínimas) así como de otros Títulos de Técnicos Superiores que puedan establecerse en el futuro y singularmente el de Técnico Superior en Organización y Control de Obras de Construcción (sobre el que ya existe un Proyecto de Real Decreto por el que se establece el título de Técnico Superior en Organización y Control de Obras de Construcción y se fijan sus enseñanzas mínimas)

IV. CONCLUSIONES

1.- El Consejo Económico y Social valora positivamente la elaboración del **Proyecto de Decreto por el que se re-**

gula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia porque mediante el mismo se da cumplimiento al mandato

establecido en la normativa básica estatal citada. Asimismo esta valoración positiva tiene en cuenta el hecho de que con la regulación de la inspección técnica de edificios (ITE) la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se integra en el grupo constituido por la mayoría de las CCAA que ya contaban con la regulación de esta herramienta. El CESRM también apoya esta valoración porque considera que la ITE puede ser un instrumento que coadyuve a garantizar la seguridad estructural, la salubridad y la accesibilidad de los edificios y con ello los derechos de las personas que están en la base de los deberes de conservación de los propietarios.

También considera este Organismo que la utilización sistemática de las ITE podría contribuir a fomentar las actuaciones de rehabilitación en viviendas y edificios, coadyuvando de esta forma a dinamizar la actividad del sector de la construcción con consecuencias positivas tanto desde el punto de vista económico como de empleo.

2.- No obstante la consideración positiva que merece la introducción de la figura de la inspección técnica de edificios en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Consejo Económico y Social considera necesario realizar algunas observaciones que evidencian la dificultad de alcanzar una materialización efectiva de esas ventajas a las que se ha hecho referencia.

Así, en primer lugar, es necesario dejar constancia de que la mayor garantía de la seguridad, la salubridad y la accesibilidad de los edificios que supone

la realización de la ITE hace que las limitaciones establecidas en función del número de habitantes de los municipios sean difícilmente justificables.

En segundo lugar es necesario tener en cuenta que la introducción de este nuevo deber de los propietarios de los edificios para los que la ITE se prevé con carácter obligatorio conlleva la realización de un gasto. Y, sobre todo a la vista de la antigüedad de los inmuebles a los que se refiere parece razonable deducir que se dará una mayor presencia de pensionistas y, en general, de personas con menos recursos económicos en las zonas que mantienen edificaciones de más de 50 años, sobre todo si no han sido objeto de actuaciones de rehabilitación, ya sea individualizada o en el marco de planes o programas de renovación urbanística.

En este contexto, a juicio de esta Institución, la imposición del deber de realizar la inspección técnica de edificios debería llevar aparejado el establecimiento de un sistema de ayudas económicas para los propietarios que no pudieran hacer frente al pago de la misma.

3.- La valoración positiva de la elaboración del **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** no puede extenderse, sin embargo a la regulación concreta que en el mismo se contiene por las consideraciones y observaciones que se incorporan en el cuerpo de presente dictamen. El carácter extenso y complejo de dichas observaciones aconseja que este apartado de conclusiones se limite a la enumeración y síntesis de los aspectos esenciales en los que la regula-

ción de la inspección técnica de edificios en **Proyecto de Decreto**, a juicio del CESRM, deberían ser objeto revisión.

A. En relación con el ámbito espacial de aplicación del deber de realizar la ITE:

- Reducción a 20.000 habitantes del umbral mínimo de población que sirve como criterio para determinar los municipios a los que afecta la obligación de realizar las inspecciones técnicas de edificios, frente a los 25.000 que establece con carácter general el artículo 21 del Real Decreto-Ley 8/2011.

- Establecimiento del deber de realización de la ITE en todos los municipios costeros con independencia de su número de habitantes y de la distancia entre la costa y las edificaciones.

B. En relación a los inmuebles objeto de la ITE con carácter obligatorio.

- El **Proyecto de Decreto** establece el deber de realización de ITE para los *edificios de uso residencial vivienda* a diferencia del artículo 21 del Real Decreto-ley 8/2011 que lo prescribe para los *edificios destinados preferentemente a uso residencial*.

- Inclusión de las viviendas unifamiliares en el ámbito de aplicación del la ITE obligatoria.

- Limitación del ámbito de aplicación de las obras de rehabilitación para el inicio del cómputo de plazo de 50 años a las *que consistan en la construcción tras el vaciado de un edificio existente, se tomará como antigüedad el año de terminación de dichas obras*.

C. En relación con el objeto y la naturaleza de la ITE

- La determinación de que *la inspección tendrá por objeto comprobar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que sean susceptibles de una inspección visual* supone una restricción difícilmente conciliable con el mandato de la legislación básica estatal.

D. En relación con el informe de la ITE y sus consecuencias

- El CESRM considera absolutamente desproporcionado que como consecuencia de la realización de una inspección visual se atribuya al informe de inspección técnica la virtualidad de evaluar la adecuación de un inmueble a las *condiciones de seguridad estructural que garanticen la resistencia de refuerzo y la estabilidad del edificio y de los elementos constructivos* así como el establecimiento de las consecuencias que de dicha evaluación se deriven. Estas consecuencias van desde la realización de pequeñas catas hasta la determinación de obras que requieran la redacción de proyecto y la solicitud de la correspondiente licencia.

- El carácter automático de la regulación de los efectos del informe de inspección coloca a los propietarios de los edificios y viviendas en una situación de absoluta indefensión.

E. En relación con las consecuencias del incumplimiento de los deberes establecidos en el **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia**

- El **Proyecto de Decreto** solamente regula las consecuencias del incumplimiento de los deberes establecidos para el caso de que no se subsane la carencia *de los requisitos formales esenciales* o la falta de ajuste al *contenido establecido en el Anexo II*.

- Sin embargo no se prevé ninguna consecuencia para el supuesto de que los propietarios no realicen las actuaciones y obras que el informe establezca como necesarias.

F. En relación con la distribución de competencias entre los municipios y la Administración Regional

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia comparte las reservas que diversos ayuntamientos que han comparecido en el expediente tramitado para la elaboración del **Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Región de Murcia** han puesto de relieve en relación con el notable incremento de tareas que la puesta la adecuada puesta en marcha del sistema de inspección técnica de edificaciones

previsto en el **Proyecto de Decreto** va a suponer para los municipios, sin que se prevea ningún tipo de apoyo económico para su realización.

G. En relación con la memoria económica incluida en el expediente

La Memoria económica del Proyecto de Decreto se limita a afirmar que el mismo *no conlleva ninguna aportación económica con cargo a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia*.

El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia considera necesario insistir, siguiendo la doctrina reiterada del Consejo Jurídico, que *el estudio económico no debe limitarse a analizar si existe un coste derivado de la implantación de los nuevos servicios y su financiación. Antes al contrario, el estudio económico ha de extenderse más allá, pues su finalidad es ilustrar sobre las consecuencias económicas de la norma, permitiendo deducir el alcance del proyecto con relación al principio de eficacia que informa con carácter esencial toda la actuación administrativa (art. 103 CE)*.

Murcia, a 17 de diciembre de 2012

Vº Bº

El Presidente del Consejo Económico y Social

Antonio Reverte Navarro

El Secretario General del Consejo Económico y Social.

Isidro Ródenas Ruiz

1.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN SANITARIA Y ZOOTÉCNICA DE LAS EXPLOTACIONES AVÍCOLAS DE LA REGIÓN DE MURCIA

2.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE APUESTAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y SE MODIFICAN EL REGLAMENTO DE MÁQUINAS RECREATIVAS Y DE AZAR DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y EL CATÁLOGO DE JUEGOS Y APUESTAS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

3.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS ACTIVIDADES JUVENILES DE OCIO Y TIEMPO LIBRE QUE SE DESARROLLEN EN EL TERRITORIO DE LA REGIÓN DE MURCIA.

4.

DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS TRIBUTARIAS, ECONÓMICAS, SOCIALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

5.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA Y REGULA LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL PARA LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES Y SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS UNIDADES PARA LA IGUALDAD DE HOMBRES Y MUJERES.

6.

DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS TRIBUTARIAS, ADMINISTRATIVAS Y DE REORDENACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO REGIONAL

7.

DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE FOMENTO ECONÓMICO, SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y EVALUACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

8.

DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 321/2009, DE 2 DE OCTUBRE, MODIFICADO POR EL DECRETO 169/2010, DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA PARA EL CUATRIENIO 2009-2012

9.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA DEL ALTIPLANO DE LA REGIÓN DE MURCIA

10.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN LA REGIÓN DE MURCIA



CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
DE LA REGION DE MURCIA

C/. Alcalde Gaspar de La Peña, 1 - Tlf. 968 22 13 64 - MURCIA

www.cesmurcia.es

