

INFORME DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA SOBRE LA NECESIDAD DE EVALUAR LA ADECUACIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS A LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD.

Con motivo de una consulta efectuada a esta Comisión Técnica de Accesibilidad sobre la necesidad y procedencia de evaluar las condiciones de accesibilidad en los informes de inspección técnica de edificios que se realicen, se ha decidido elaborar el siguiente INFORME:

VALORACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO ESTATAL DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE) Y NORMAS ESTATALES DE REFERENCIA:

1º.- EL REAL DECRETO LEY 8/2011, DE 8 DE JULIO.- La ITE es una revisión del estado en que se encuentran los edificios atendiendo fundamentalmente a sus condiciones de seguridad constructiva y estructural. El régimen jurídico básico de la ITE se encuentra en 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. Según la Exposición de Motivos de dicha norma, 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.

El **artículo 21** del RDL 8/2011, titulado "Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios", dispone lo siguiente:

1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años. salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de 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 requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.*

2- Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los modelos estatales y autonómicos "

La Disposición adicional tercera se refiere a la aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria, disponiendo que las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios sólo serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales y en aquellos que las Administraciones incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten. El párrafo siguiente prevé que las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán disponer la aplicación de las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios a municipios no comprendidos en el apartado anterior, y en dicho caso, establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante.

La Disposición transitoria primera regula la eficacia de las inspecciones técnicas ya realizadas. Y, por último, la Disposición Final tercera dispone la entrada en vigor del artículo 21 al año de su publicación (el 7 de julio de 2012).

El título competencial del contenido del Capítulo IV y la Disposición adicional tercera lo es en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.1ª, 8ª, 13ª y 23ª de la Constitución, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de regulación de las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, bases y coordinación de la planificación de la actividad económica y legislación básica sobre protección del medio ambiente, respectivamente.

De este modo, el RDL 8/2011 establece una regulación básica y mínima de la ITE, estableciendo su obligatoriedad en los municipios con población superior a 25.000 habitantes (si las comunidades autónomas no fijan otra cifra) referida a los edificios de más de 50 años (si las comunidades autónomas no establecen otra fecha de antigüedad). Y, asimismo se establece por primera vez, con carácter general, la necesidad de evaluar en el informe que haya de emitirse como resultado de dicha inspección, la adecuación de los mismos a las condiciones legalmente exigibles de accesibilidad.

El carácter básico de la normativa implica que estamos ante una regulación uniforme y de vigencia en todo el Estado, sin perjuicio del derecho propio de las Comunidades Autónomas.

2º._ EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.- De lo hasta ahora

expuesto resulta que la ITE consiste en la comprobación periódica del estado de los edificios (principalmente destinados a la vivienda), para articular preventivamente el deber de conservación que tienen los propietarios. En este sentido el artículo 9.1 del **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo** dispone, con ocasión de la regulación de los deberes y cargas que forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo 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. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general

3ª._ LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICIACIÓN.- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su artículo 3.1, dispone que, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes: ... , entre los que recoge además de los referentes a seguridad y habitabilidad- la accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica, como uno de los requisitos relativos a la funcionalidad. Por ello, la accesibilidad es una de las exigencias del Código Técnico de la Edificación, en cuanto marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

4º._ LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El artº 10.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de propiedad horizontal, tras su modificación por las leyes 51/2003, de 2 de diciembre y recientemente, Ley 26/2011, de 1 de agosto, dispone la obligación de la comunidad de propietarios de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de accesibilidad. Añade el apartado 2 que la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes ...

SEGUNDA.- NORMATIVA AUTONÓMICA DE LA ITE.

En relación a la normativa autonómica existente en la materia, debe significarse

que el régimen jurídico de la Inspección Técnica de Edificios está regulado en la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, cuyo **artículo 156** (que se titula Inspección periódica de construcciones y edificaciones) dispone lo siguiente:

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Esta regulación no puede entenderse como contraria a lo dispuesto en la normativa estatal y, en particular, en el citado Real Decreto Ley 8/2011. Por lo que la Inspección debe evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

En segundo lugar, la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, de Vivienda de Andalucía**, que tiene por objeto garantizar en el ámbito de la Comunidad ... el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, en su **artículo 2.3** dispone que **a los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:**

a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.

b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.

Precisamente, en el **artículo 3.2** se dispone que **los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los**

requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, o normativa que los sustituya, y por las disposiciones que desarrollen esta Ley.

Y en el **artículo 17** se regula la conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda en los términos siguientes:

1. *Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas*

2. *Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.*

3. *Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que e estabelzca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.*

TERCERA.- LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD LEGALMENTE EXIGIBLES.

Ya hemos visto que una de la exigencias de las ITE, según la normativa básica estatal, (que por tanto se aplica a todo el territorio nacional) y la normativa autonómica de la vivienda está referida a la accesibilidad: la Inspección Técnica de Edificios debe evaluar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de accesibilidad.

La cuestión se centra en determinar cuales son esas condiciones legalmente exigibles de accesibilidad. Procede, en este momento, hacer una breve referencia al régimen jurídico de la accesibilidad.

La **Ley 51/2003, de 2 de diciembre** de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de los discapacitados (tras la modificación operada por la Ley 26/2011), en el **apartado I de la disposición final novena**, además de prever la aprobación por el Gobierno, según lo previsto en el artículo 10, de *unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones*, dispone que las mismas *serán obligatorias en el plazo de cinco a siete años desde la entrada en vigor de esta Ley (4/12/2003) para los espacios y edificaciones nuevos y en el plazo de doce a catorce años para todos aquellos existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.*

En cumplimiento de lo anterior, **el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril**, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las

personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, aprobó, al amparo de lo previsto en el artículo 149.1.1ª de la Constitución (que atribuye al Estado la competencia exclusiva para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos), el mandato para la incorporación y desarrollo, en el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

Posteriormente, el **Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero**, modificó el Código Técnico de la Edificación, incorporando, con carácter de normativa básica estatal, a dicho Código, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios. El citado Real Decreto 173/2010, establece en sus disposiciones transitorias el régimen de aplicación de las modificaciones introducidas en el CTE, disponiendo la DT tercera *que las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes para las que se solicite licencia municipal de obras una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto.*

Asimismo, la Disposición final primera del RD 173/2010, modifica el precitado Real decreto 505/2007, de 20 de abril, en los siguientes términos:

El Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, se modifica en lo siguiente:

Uno. Su disposición final tercera queda redactada del modo siguiente:

«Disposición final tercera. Incorporación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios al Código Técnico de la Edificación.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente Real Decreto, se incorporarán con el carácter de exigencias básicas de accesibilidad universal y no discriminación a la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Asimismo, se incorporará a la Parte 11 del CTE un documento básico relativo al cumplimiento de dichas exigencias básicas».

Dos. Su disposición final cuarta queda redactada del modo siguiente:

«Disposición final cuarta. Documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real

Decreto, se desarrollarán en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de Vivienda».

Tres. Su disposición final quinta se modifica en lo siguiente:

Su párrafo primero se suprime y se incorporan los tres párrafos siguientes:

«Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente Real Decreto y que serán incorporadas al Código Técnico de la Edificación en cumplimiento de la disposición final tercera, serán obligatorias, para los edificios nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, en el plazo que disponga el real decreto mediante el que sean incorporadas al Código Técnico de la Edificación.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real Decreto y que serán desarrolladas en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de Vivienda! serán obligatorias, para los espacios públicos urbanizados nuevos, en el plazo que disponga la citada Orden.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios y de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real Decreto serán obligatorias, a partir del día 1 de enero de 2019, para los edificios y para los espacios públicos urbanizados existentes que sean susceptibles de ajustes razonables».

En lo que se refiere a su ámbito de aplicación, dicho Código Técnico dispone en su art 2. 3 que el mismo se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. Asimismo, el citado precepto hace alusión a que las posibles incompatibilidades de aplicación deberán justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

En relación con lo anterior, **el Real Decreto-ley 8/2011**, de 1 de julio regula en su artículo 17.1: "A los efectos de este Real Decreto-ley, el término rehabilitación engloba las siguientes actuaciones:

a) *Las de conservación, entendiéndose por tales las reparaciones y obras precisas para tener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable.* "(. . .)

Para finalizar señalar que, no obstante lo dispuesto en la Disposición final primera del **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el

transporte en Andalucía "Las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables", tras la publicación de la anteriormente referida Ley 26/2011, de 1 de agosto, dicha fecha debe entenderse referida al 4 de diciembre, de 2017, en sincronía con lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de los discapacitados, tras su modificación por la citada Ley 26/2011, de 1 de agosto.

A nivel local, las Ordenanzas Reguladoras de la inspección técnica de edificaciones en los distintos municipios deben establecer el deber de los propietarios de conservar y mantener los edificios de su propiedad, así como, en su caso, dar cumplimiento al deber de rehabilitación arquitectónica en aplicación la legislación que resulte de aplicación.

En conclusión,

PRIMERA.- con base en la normativa vigente, y sin perjuicio de que a nivel autonómico no se haya desarrollado la forma, plazos y condiciones en la que deberán realizarse las inspecciones técnicas de los edificios, cabe entender que en virtud del artículo 21.1.a) en concordancia con la Disposición final 3ª del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, **desde el pasado día 4 de julio de 2012 en los informes que se emitan como resultado de la inspección técnica de edificios** que se realicen según el calendario y plan de actuación establecido por las Ordenanza local, **deberá evaluarse la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de accesibilidad.**

SEGUNDA.- Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Disposición final 9ª de Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de los discapacitados, tras su modificación por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, **el cumplimiento de las actuaciones de reforma para la adecuación a las exigencias básicas de accesibilidad en los edificios susceptibles de ajustes razonables,** contenidas en los informes técnicos emitidos tras las inspecciones periódicas, **tendrá carácter preceptivo a partir del 4 de diciembre de 2017.**

Sevilla, a 21 de Noviembre de 2012

El presidente de la Comisión Técnica de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

Fdo: Gonzalo Rivas Rubiales