



ASUNTO: SOLICITUDE DE INFORME SOBRE A VIXENCIA DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO DE PONTEVEDRA TRALA SENTENZA DO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 5/2016, DE 21 DE XANEIRO (BOE NÚM. 45, DE 22 DE FEBREIRO) QUE DECLARA A INCONSTITUCIONALIDADE E NULIDADE DOS ARTIGOS 21 E 22, DA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA E DAS DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS PRIMEIRA E SEGUNDA DO RDL 8/2011 DE 1 DE XULLO.

O Real Decreto Lexislativo 8/2011 de 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e simplificación administrativa, regulaba a nivel estatal os requisitos esenciais da inspección técnica de edificios.

Con posterioridade, a Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (LRRRU), estableceu unha regulación básica do informe de avaliación dos edificios coa finalidade de superar as insuficiencias contidas ao respecto polo RDL 8/2011, derogando os preceptos deste último.

O Pleno do Concello de Pontevedra, en data 23/03/2015, aprobou a Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios, publicada no Boletín Oficial da Provincia núm. 66 do 9/04/2015, desenvolvendo, entre outros, os mandatos da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), e da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que amplía e completa a avaliación do estado de conservación dos edificios, de xeito que o informe de avaliación abranga tamén a verificación do cumprimento das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación, así coma o grao de eficiencia enerxética dos mesmos.

Tal e como se reflicte na amentada ordenanza, a Corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar o deber de carácter instrumental, de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditálo ante o concello. Asemade, ven obrigada a exercer as potestades administrativas correspondentes á súa obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación que se desenvolven pola devandita norma municipal.

Logo da entrada en vigor da Ordenanza, o Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, derroga expresamente a regulación sobre a avaliación de edificios contida na amentada Lei 8/2013, que pasa a regularse na actualidade neste último Texto refundido. O mesmo sucede ao respecto da regulación contida na LOUG, derogada trala entrada en vigor da nova Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, publicada no DOG nº 34 do 19/02/2016, sen que conste a día de hoxe, regulación propia sobre a materia a nivel galego sobre os amentados informes.

A dúbida pode xurdir trala Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional (BOE nº 45, do 22 de febreiro do 2016) pola que se declara a inconstitucionalidade e nulidade dos artigos 21 e 22, da disposición adicional terceira e das disposicións transitorias primeira e segunda do RD Lexislativo 8/2011.

Os devanditos preceptos que regulaban a inspección técnica de edificios, foron declarados inconstitucionais por entender que se produce unha invasión das competencias autonómicas en materia de urbanismo e vivenda.

Lémbrese que noutro pronunciamento (STC 31/2010, de 28 de xuño), o Tribunal Constitucional ten declarado tamén que *"a interposición dun recurso de inconstitucionalidade contra determinadas normas legais non deriva a obriga de impugnar tamén cantas normas posteriores garden con aquelas algunha identidade material"*.

En todo caso, o Concello dispón de potestade regulamentaria e de autoorganización na súa calidade de administración pública de carácter territorial e sempre dentro do ámbito das súas

competencias, regula a través da devandita ordenanza, -e tal e como lle obrigaba no seu momento a lexislación estatal e galega-, o deber de someter a inspección técnica periódica as edificacións co fin de determinar o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa sobre accesibilidade universal e o grao de eficiencia enerxética.

O alcance do deber de conservación das edificacións, inherente ao dereito de propiedade, ao que limita ou máis ben delimita, ven reflectido na actualidade no TRLSRU e na LSG que pautan o deber das persoas propietarias dos terreos, construcións, edificacións e instalacións de destinalos ao usos compatibles coa ordenación territorial e urbanística, conservalos en condicións legais para servir de soporte a tal uso e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, habitabilidade, accesibilidade universal e ornato público, así como a de realizar os traballos de mellora e rehabilitación ata onde alcance este deber.

A Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación de edificios configura un instrumento que permite dispoñer da información precisa para avaliar as condicións básicas legalmente esixibles, tanto en materia de conservación, -obxectivo orixinario da lexislación urbanística galega-, como de accesibilidade, que pivota sobre o concepto de axuste razoable e tamén as de eficiencia enerxética, ao determinar a necesidade de incorporarlle o certificado de eficiencia enerxética dos edificios de tipoloxía residencial colectiva ou asimilados.

Así as cousas, precísase coñecer, para a debida seguridade xurídica e para xeral coñecemento, a situación na que queda e como afecta á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, aprobada, entre outras, en desenvolvemento da LRRRU, -cuxos preceptos sobre a materia foron declarados inconstitucionais e nulos- e da LOUG -derogada expresamente-, a amentada sentenza do Tribunal Constitucional.

En concreto **solicítase opinión da Asesoría Xurídica Municipal dos efectos da referida Sentenza verbo da vixencia e esixibilidade tanto do pautado na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen no eido sancionador ou de execución subsidiaria como reaccións diante dos supostos de incumprimento do regulado**, con ponderación das competencias municipais exercidas (en materias tales como a disciplina urbanística, a protección e xestión do patrimonio histórico, a promoción e xestión da vivenda de protección pública ou a conservación e rehabilitación da edificación) e o alcance da potestade regulamentaria da que dispón o Concello, en conxunción do disposto nos artigos 4 e 25.2.a) -en relación cos arts. 2 e 7- da Lei 7/1985, de bases do réxime local e art. 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo de administración local de Galicia. É dicir sobre a posibilidade do Concello para poder desenvolver por medio dunha ordenanza o deber de conservación dos inmobles pautado na lexislación estatal sobre o solo e rehabilitación urbana e no ordenamento xurídico galego en materia urbanística e de vivenda de Galicia, ante a ausencia de regulación específica dos IAE, no ordenamento xurídico estatal e galego.

Por todo o exposto, propónse interesar da Asesoría Xurídica a emisión do informe que proceda, en relación aos extremos expostos, sen prexuízo de que se poida elevar consulta á Consellería competente da Xunta de Galicia, para que informe en relación ás previsións que sobre a regulación da IAE, manexa a administración autonómica competente.

Pontevedra, 31 de outubro de 2016.

A técnica de administración xeral do SUMAPH.

Asdo. Silvia Carballo Abal.



Recibín:

ASESORÍA XURÍDICA.

Conforme:
O director xeral da área de urbanismo e servizos xerais



03/11/2016
[Handwritten signature]
José Antonio Pardo