

Comunicación de deficiencias de un inmueble

Descripción

Comunicar al Ayuntamiento las deficiencias observadas en un inmueble, con el fin de evitar que se produzcan daños en personas y bienes.

El presente trámite se puede realizar sin intervención previa de la Administración y sin perjuicio, del carácter subsidiario de la misma.

En el supuesto de existencia de inminente peligro para personas o bienes, el interesado deberá comunicarlo inmediatamente al Servicio de Bomberos.

¿Quién lo puede solicitar?

El propietario del edificio, con las consecuencias que de su solicitud se pudieran derivar, o cualquier persona que ostente un interés legítimo.

Cuando solicitarlo

No existe plazo, pudiendo solicitarse ante la evidencia de deficiencias en el inmueble.

Documentación a presentar

Instancia o modelo de solicitud general, acompañada de la documentación que acredite la representación, cuando se actúe por medio de representante.

En la solicitud se hará constar además de los datos personales del denunciante (importante nº de teléfono) el emplazamiento del inmueble en donde se han producido los daños denunciados, con descripción aproximada de los mismos.

Tasas

Podrá devengarse la tasa cuando se realice por parte de esta Administración, una inspección urbanística, de interés particular a solicitud del interesado, sobre patología de la edificación, según lo establecido en las [Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Jerez](#).

Actuaciones a realizar por el solicitante

- Presentación solicitud, acompañada de la documentación señalada en el apartado "documentación a presentar".
- Pago de la liquidación de tasas, en su caso.

Recursos

- Recurso potestativo de reposición (plazo de interposición: un mes).
- Directamente, recurso contencioso-administrativo (plazo de interposición: dos meses).

Información Complementaria

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Los municipios podrán ordenar a la propiedad del bien inmueble, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

3. Esta Administración emitirá la preceptiva orden de ejecución a los propietarios del inmueble, con independencia de quién es el responsable de los daños causados o denunciados, ya que la instancia adecuada para establecer dicha responsabilidad corresponde a la Jurisdicción Ordinaria. Incluso en aquellos supuestos en los que los Servicios Técnicos estimen que del estado de la edificación se desprende la existencia de peligro inminente para la integridad de los ocupantes del inmueble, se podrá ordenar el desalojo de la finca.

4. En caso de incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, la Administración actuante está habilitada para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.