

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

4416

DECRETO 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de dicha competencia, por el Parlamento Vasco se procedió a la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que teniendo en cuenta que más del 70% del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, contempla entre los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi la orientación de las intervenciones en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales y de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental.

En este marco, el artículo 52 de la mencionada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, determina que la acreditación de la adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan se realizará mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente. Señala que reglamentariamente se determinará la antigüedad de los edificios que se encuentran sometidos a la citada inspección técnica, así como el contenido y plazo de reiteración de la misma.

Además, el citado precepto crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas las inspecciones que se realicen, previendo también el desarrollo reglamentario de su contenido y funciones.

Este decreto tiene por objeto desarrollar reglamentariamente los preceptos de la citada ley así como clarificar la normativa anteriormente aprobada en esta materia a la luz de la experiencia y conocimientos adquiridos en su aplicación. Esta norma trata de regular de manera plena y racional el modo de elaboración de las inspecciones técnicas de los edificios de uso predominantemente residencial así como las exigencias que las mismas habrán de reunir.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas y empresas.

El decreto consta de una parte expositiva, veinticuatro artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, tres disposiciones finales y dos anexos.

El Capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente Decreto, el ámbito de aplicación del mismo y las definiciones. En relación con el objeto se incorpora, además de lo anteriormente señalado, el deber de las personas propietarias de los edificios de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, documento que tiene por objeto que las personas propietarias de los edificios que por su antigüedad no se encuentran obligados a dis-

poner de un Libro Edificio dispongan de una información mínima respecto a las operaciones que deben realizar para el correcto mantenimiento de su edificio.

El Capítulo II regula el alcance y objetivos de la inspección técnica de los edificios, así como el contenido y las actuaciones que comprende la misma. Consiste, principalmente, en la elaboración de un informe a partir de una inspección visual de los elementos comunes del edificio realizada por las personas habilitadas al efecto. El objetivo de ese informe consiste en dar a conocer cuáles son las lesiones y deterioros que sufre la edificación, evaluar los daños en función de su gravedad, y elaborar un plan de intervención, en su caso, llegando a identificar y clasificar el tipo de intervención entre los cinco grados que se proponen.

El Capítulo III se refiere a las personas que intervienen en la realización de la inspección técnica de los edificios, esto es, las personas obligadas a realizar dichas inspecciones que son las personas propietarias de los edificios, y a las personas que bien como profesionales independientes o bien integradas en entidades que, previa petición de la propiedad del edificio, se encuentran habilitadas para realizar dichas inspecciones.

El Capítulo IV fija el plazo para la presentación de la inspección técnica de los edificios ante el ayuntamiento correspondiente y los efectos derivados de la inspección técnica de los edificios, disponiendo las obligaciones derivadas para la propiedad y la labor de los ayuntamientos en orden a su cumplimiento.

El Capítulo V regula el Plan de Uso y Mantenimiento que posibilitará conocer las reparaciones necesarias para la puesta a punto del edificio, así como la definición de un procedimiento programado de mantenimiento y conservación del edificio a impulsar por las y los propietarios. La disposición de este documento habrá de acreditarse ante el ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.

El Capítulo VI establece que corresponde a los ayuntamientos efectuar el seguimiento y gestión de las actuaciones, según el grado de intervención exigido, que se deriven de las inspecciones en las que se señale la necesidad de acometer, obras de reparación, conservación o rehabilitación.

Finalmente, el Capítulo VII regula el Registro de Inspección Técnica de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi como base que contendrá los datos necesarios para identificar el inmueble, incluyendo además de la dirección postal, las coordenadas Universal Transverse Mercator (en adelante UTM) del portal, la fecha de construcción del edificio, los datos que se consideren relevantes para su caracterización, y la relación de inspecciones realizadas junto con el contenido del informe y el dictamen resultante.

En las Disposiciones Adicionales se establece que los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica de los edificios con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. Asimismo, se contempla la posibilidad de realizar convenios con colegios y asociaciones profesionales.

La Disposición Transitoria señala la periodicidad de los informes de inspección técnica de los edificios que se han presentado ante los ayuntamientos en el momento de la entrada en vigor de la presente norma.

La Disposición Derogatoria Única deroga el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las Disposiciones Finales regulan la modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda a fin de que contemple de forma correcta la denominación del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi; la facultad para aprobar normas de desarrollo del Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario, y la entrada en vigor de la norma.

Los anexos contemplan los requisitos que deben cumplir las personas que se encuentran habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios y el modelo de comunicación que se debe suscribir para acreditar que se dispone del Plan de Uso y Mantenimiento.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, de acuerdo con el Dictamen n.º 109/2018 de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de julio de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

1.– Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de los edificios de uso predominantemente residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco, contribuyendo así a garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

2.– Se regula el deber de las personas propietarias de los edificios que deben realizar una inspección técnica de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edificio.

3.– Se regula el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 2.– Ámbito de aplicación.

1.– El ámbito de aplicación del presente Decreto son los edificios de uso predominantemente residencial ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que tengan una edad superior a cincuenta años a contar desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de la rehabilitación integral del edificio.

2.– Quedan excluidos del ámbito de la presente norma los edificios de uso predominantemente residencial que hubieran sido objeto de una declaración de situación legal de ruina.

3.– En ningún caso forma parte de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.

Artículo 3.– Definiciones.

A efectos de la aplicación del presente Decreto se establecen las siguientes definiciones:

a) Edificio de uso predominantemente residencial: aquellos edificios en los que su uso mayoritario sea destinado a vivienda, tales como viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosados así como los de tipología residencial colectiva, entendiéndose estos por los compuestos por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

De igual manera, se entenderá por edificación de uso residencial aquella en la que su uso mayoritario sea el de alojamiento dotacional sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

En ningún caso se considerará que un edificio tiene un uso predominantemente residencial cuando el uso mayoritario en el edificio distinto del uso de vivienda sea de tal entidad que se encuentre sometido a algún tipo de intervención por parte de las administraciones públicas como el régimen establecido para las actividades clasificadas, la inscripción en el Registro Industrial, en el Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco o el Registro General de Explotaciones Ganaderas u otros.

b) Portal: conjunto edificatorio que tiene un único código de localización NORA desde la aplicación de GeoEuskadi, Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi.

c) Edad del edificio: el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción del edificio.

A efectos de determinar la edad del edificio se estará, por orden preferente, a los siguientes documentos: certificado final de obras o acta de recepción de obra; en su defecto, declaración de obra nueva, certificado catastral, licencia de primera ocupación; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

En el supuesto de que el edificio hubiera sido objeto de una intervención de rehabilitación integral, se considerará como fecha de terminación total del edificio, a los efectos de calcular su edad, la fecha correspondiente a la licencia de primera ocupación del edificio tras su rehabilitación integral y, en su defecto, la del certificado final de obras.

En defecto de los documentos anteriores, la edad del edificio se podrá acreditar a través de cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

d) Rehabilitación integral: toda intervención que como mínimo haya actuado, de forma simultánea, renovando o consolidando el sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y las instalaciones propias.

e) Plan de uso y mantenimiento: documento que deben disponer las personas propietarias de los edificios que, por su antigüedad, se encuentren exentos de la obligación de disponer de un Libro de Edificio en los términos contemplados en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.

f) Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal el coste de las obras, incluidos los gastos financieros si los hubiera, se podrá repercutir a lo largo de distintas anualidades. Se entenderá que la carga es desproporcionada cuando la anualidad correspondiente a cada ejercicio, descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

A efectos del cálculo de los ajustes razonables, el diseño de las medidas de adecuación se corresponderá, como mínimo, a las condiciones de practicabilidad contempladas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

CAPÍTULO II

LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.– Alcance y eficacia de la inspección técnica de los edificios.

De acuerdo con el artículo 52.2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, mediante la regulación establecida en el presente Decreto se implanta un sistema objetivo y unitario que permite tanto a las personas físicas o jurídicas propietarias de los edificios de uso predominantemente residencial, como a quienes hacen uso de ellos, o a las administraciones competentes, conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo del edificio según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de evaluar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Artículo 5.– Objetivos de la inspección técnica de los edificios.

Los objetivos de la inspección técnica de los edificios son los siguientes:

a) Identificar las lesiones y deterioros detectados visualmente durante la inspección, producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.

b) Realizar una pre-diagnóstico de las posibles causas de las patologías observadas y del estado de conservación de los edificios.

- c) Clasificar, por orden de gravedad, los males detectados y su interrelación.
- d) Evaluar la importancia del daño y dictaminar sobre la necesidad de intervenir, y recomendar el tipo de intervención adecuado.
- e) Determinar las condiciones de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.
- f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de evaluar la eficiencia energética del edificio en lo que al uso representativo o característico del mismo se refiere.

Artículo 6.— La Inspección Técnica de los Edificios.

1.— La inspección técnica de los edificios estará constituida por un cuestionario previo a cumplimentar por la persona propietaria del edificio y por un informe realizado, a partir de una inspección visual, por la persona habilitada al efecto. Tanto el cuestionario como el informe resultante de la inspección técnica del edificio se generarán a través de la aplicación informática ITE- Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco y sus posteriores actualizaciones.

2.— Las inspecciones técnicas de los edificios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3.— Se realizará una inspección técnica del edificio por cada portal que constituya el edificio.

4.— La inspección técnica de los edificios comprenderá una inspección visual de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas y de las redes comunes de suministro y evacuación de aguas, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio.

La inspección incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio y de las instalaciones al objeto de realizar un informe de evaluación de la eficiencia energética del mismo, e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

La muestra mínima de inspección se entiende referida al total del edificio así como a cada portal. Dicha muestra abarcará la totalidad de la planta baja, de la planta bajo cubierta y de las plantas en contacto con el terreno como semisótanos, sótanos, etc. En el resto de las plantas la muestra mínima será del 60% de las viviendas o locales de uso terciario que existieran en el conjunto de plantas a fin de que sea representativo para alcanzar el conocimiento efectivo de los elementos constructivos del edificio sometido a inspección. En todo caso, la citada muestra mínima del 60% incluirá al menos una vivienda o local por planta.

5.— Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, quien actúe como persona que realiza la inspección deberá trasladar a la persona propietaria del edificio la necesidad de realizar la apertura de catas para una toma de datos más exhaustiva del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

6.— El coste de la inspección técnica de los edificios será a cuenta y cargo de la persona propietaria del edificio.

Artículo 7.– Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.

1.– En el informe de la inspección técnica de los edificios se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y a tales efectos, la persona que realice la inspección técnica manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

a) Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una estimación económica aproximada de la intervención a realizar.

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

c) La evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que los sustituya.

2.– La emisión del informe que se realice deberá ajustarse a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en él se contengan.

Artículo 8.– Contenido del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.

1.– El informe de la inspección técnica de los edificios deberá expresar con claridad la importancia y riesgo de los daños detectados y cuáles son, a juicio de la persona habilitada para realizar la inspección, los tipos de intervención necesarios.

2.– El informe constará de dos partes, una en la que se reflejará la información obtenida del edificio y otra en la que se emitirá un dictamen respecto al estado de cada una de las cuestiones objeto de la inspección técnica de los edificios.

3.– El informe de la Inspección Técnica de los Edificios deberá incluir la siguiente información:

a) Estado general de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas, con especial atención a elementos tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, y de las redes comunes de abastecimiento y evacuación de aguas del edificio, con la identificación de la existencia de materiales que (como por ejemplo el plomo, el amianto u otros) requieran una manipulación específica o incluso su retirada, en cumplimiento de la normativa vigente.

b) Información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio.

c) Posibles causas de las lesiones o desperfectos detectados, diferenciando la patología de los sistemas o de los materiales utilizados, así como las medidas recomendadas (desalojo, apuntalamiento, revisión periódica, etc...).

d) Propuesta global de intervención, en la que se propondrá el personal que debe intervenir y se señalarán las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, como consecuencia de inspecciones anteriores, si las hubiera.

f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas incluidas en el Libro de Edificio o en el Plan de uso y mantenimiento cuando los mismos sean preceptivos conforme a la normativa de aplicación.

g) Naturaleza de los tipos de intervención, pudiendo ser ésta inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo o de mantenimiento, entendiéndose por tales:

Grado 1.— Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al órgano competente municipal para que adopte medidas en supuestos de confluencia de deterioros extremos, con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc.

Grado 2.— Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad.

Grado 3.— Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses.

Grado 4.— Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5.— Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

h) Estimación de la necesidad de un proyecto técnico para acometer las intervenciones de reparación.

i) Plazo para la realización de las intervenciones.

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

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

CAPÍTULO III

AGENTES INTERVINIENTES

Artículo 9.— Obligación de realizar la Inspección Técnica de los Edificios.

1.— La obligación formal de someter los edificios a la inspección técnica de los edificios recae en las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, en las

personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas, que podrán ser las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas propietarias de las mismas.

2.– En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y a los efectos de cumplir los deberes dimanantes del presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

3.– La realización de la inspección conlleva la presentación de copia del informe ante el ayuntamiento del término municipal en el que radique el inmueble, con el contenido y en la forma y plazo que se establecen en el presente Decreto.

4.– Los ayuntamientos, en caso de no presentación de la inspección técnica de los edificios en el plazo establecido, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización de la inspección técnica de los edificios. Transcurrido dicho período sin dar cumplimiento al requerimiento y sin perjuicio de las medidas de carácter sancionador que pudiera adoptar, el ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la Inspección Técnica de los Edificios a costa de los obligados, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5.– La persona que realiza la inspección accederá a las viviendas y a los diversos locales y dependencias del edificio que tenga uso privativo en el momento de efectuar la inspección, para posibilitar el examen de los elementos comunes del edificio que sea preciso revisar, en coherencia con lo dispuesto en la legislación vigente. Para ello las personas propietarias y las personas ocupantes facilitarán el acceso.

Artículo 10.– Personas habilitadas para la Inspección Técnica de los Edificios.

1.– La inspección técnica de los edificios será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

2.– Las personas físicas y jurídicas habilitadas para la inspección técnica de los edificios deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el Anexo I del presente Decreto.

3.– Sin perjuicio de lo anterior, la evaluación de la eficiencia energética del edificio se realizará por las personas técnicas competentes de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 11.– PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

1.– La primera inspección técnica del edificio deberá presentarse ante el ayuntamiento dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumpla cincuenta años, salvo en el caso de los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público que lo deberán presentar ante el ayuntamiento a requerimiento de este.

La obligación de presentar ante el ayuntamiento la inspección técnica del edificio quedará en suspenso en el caso de que el edificio sea objeto de un procedimiento de declaración de situación legal de ruina en trámite, quedando el edificio excluido del ámbito de aplicación de esta norma en el supuesto de que dicho procedimiento culmine con una declaración de situación legal de ruina en los términos contemplados en el artículo 2 del presente Decreto.

2.– La inspección técnica del edificio tendrá una periodicidad de diez años desde su presentación ante el ayuntamiento correspondiente, por lo que una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección, independientemente del motivo o circunstancia que haya motivado su presentación.

3.– En el caso de que hayan transcurrido más de 6 meses desde la fecha de elaboración del informe de una inspección técnica del edificio, sin que haya sido presentado en el ayuntamiento, éste podrá exigir a la propiedad del edificio que aporte un nuevo informe actualizado.

4.– Sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir de forma anticipada la realización y presentación del informe de la inspección técnica de los edificios cuando el estado de conservación del edificio así lo justifique o cuando la inspección forme parte de un plan programado aprobado por el ayuntamiento a tales efectos.

Artículo 12.– Procedimiento para la realización de la Inspección Técnica de los Edificios.

1.– Las comunidades de vecinos o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, las personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas procederán directamente a la contratación de la persona física o jurídica que debe realizar la inspección técnica del edificio.

2.– Una vez recibido el informe de la inspección técnica del edificio, la persona obligada a realizar la inspección deberá llevar a cabo la contratación y ejecución de los trabajos necesarios para la reparación, sustitución, restauración o rehabilitación que sean precisos para completar las actuaciones que se califiquen como inmediatas, muy urgentes o urgentes así como las de conservación y mantenimiento que se consideren oportunas o recomendables, incluyendo el proyecto de ejecución si fuera preciso.

3.– La persona obligada a realizar la inspección deberá conservar el informe de la inspección técnica del edificio emitido, así como la documentación correspondiente a las obras y reparaciones que se realicen derivadas de la inspección técnica, junto con los anteriores si los hubiera, e incluirlo en el registro específico del Libro del Edificio si se dispone del mismo, o en el Plan de uso y mantenimiento.

4.– La persona obligada a realizar la inspección, directamente o por medio de su representante, presentará copia del informe resultante de la inspección técnica del edificio en el ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble.

5.– Los ayuntamientos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52, apartado 7, de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, efectuarán, de forma electrónica, la inscripción de las inspecciones técnicas de los edificios y de los certificados de subsanación presentados ante los mismos en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

El plazo para efectuar dicha inscripción será de tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.

6.– La inscripción del informe de la inspección técnica del edificio en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi no surte efectos respecto al Registro de Certificados de Eficiencia Energética contemplado en el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que lo sustituya.

Artículo 13.– Edificios del patrimonio cultural vasco.

En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco, el ayuntamiento correspondiente deberá comunicar el resultado de la inspección al departamento competente en materia de protección del patrimonio de la Diputación Foral del Territorio Histórico en el que se ubique el edificio. En dichas comunicaciones se tratará de utilizar el canal telemático, sin perjuicio de cualquier otro que se considere oportuno.

Artículo 14.– Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica. Subsanación de deficiencias y plazos de inscripción en el Registro.

1.– Realizada la inspección técnica del edificio, cuando el tipo de la intervención que se derive de la misma sea de naturaleza de grado 1 –Inmediata- del artículo 8 de este Decreto, la persona que realiza la inspección deberá efectuar su comunicación inmediata, en el momento en que advierta riesgos de esa naturaleza, al ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio de que se trate.

2.– A la vista del contenido de los dictámenes que se presenten el ayuntamiento, de acuerdo a su marco competencial, podrá proceder a su revisión, evaluación y ejercicio de las facultades que le correspondan, pudiendo llegar a la adopción de las medidas cautelares, disciplinarias o de ejecución subsidiaria establecidas en la legislación vigente.

3.– Las intervenciones que para cada caso se recojan como de necesaria realización, el plazo para su ejecución y la naturaleza de las mismas podrán ser priorizadas y graduadas por los servicios técnicos municipales en función del informe de la inspección técnica del edificio, de la experiencia de otras actuaciones y los objetivos urbanísticos definidos para el área en donde se ubique el inmueble.

4.– Una vez terminadas las actuaciones ordenadas en los grados de intervención 1, 2 y 3 del artículo 8 del presente Decreto y al objeto de verificar su correcta ejecución, se presentará en el plazo máximo de tres meses en el ayuntamiento correspondiente el Certificado de Subsanación, firmado por personal técnico facultativo competente, de deficiencias detectadas en la inspección técnica del edificio correspondiente. El documento de subsanación se generará a través de la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco.

Las obras que se deriven de la inspección técnica del edificio que no requieren proyecto técnico deberán ser supervisadas durante el transcurso de las mismas por el personal técnico que vaya a suscribir dicho certificado.

En todo caso, el ayuntamiento se reserva la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble.

5.– Los ayuntamientos inscribirán, de forma electrónica, el certificado de subsanación en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El plazo para efectuar dicha inscripción será de tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.

6.– En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco, las administraciones competentes para el control y seguimiento de la ejecución de las obras urgentes o necesarias serán el ayuntamiento y la Diputación Foral correspondiente, dentro de sus respectivas competencias, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa.

CAPÍTULO V

PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO

Artículo 15.– Plan de uso y mantenimiento.

1.– Las personas propietarias de aquellos edificios que a la fecha del informe de la inspección técnica de los edificios no dispongan de Libro del Edificio, deberán disponer de un Plan de uso y mantenimiento definido en el artículo 3 del presente Decreto.

2.– En el Plan de uso y mantenimiento deberá constar:

– Un cuaderno de registro que contemple la información recogida para el registro de incidencias y de operaciones de mantenimiento y reparaciones en los artículos 5.2 y 6.2 y 6.3 del citado Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.

– Un documento de especificaciones técnicas que contemple la información recogida en los apartados 2 (instrucciones de uso y mantenimiento) y 3 (Instrucciones para casos de emergencia o de siniestro) del artículo 7 del mencionado Decreto 250/2003.

En orden a la elaboración del documento se deberán cumplimentar los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda aprobados por las Órdenes de 22 de octubre de 2003 y 16 de junio de 2010 emitidas por el Consejero del departamento competente en materia de vivienda y, en su caso, por la posterior normativa que la sustituya.

3.– El Plan de Uso y Mantenimiento deberá estar a disposición de todas las personas copropietarias, así como, de otras personas usuarias del edificio, y de los representantes de la Administración que vigilen el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan. A tales efectos, la documentación que constituye el mismo deberá constar en papel y en formato digital.

Artículo 16.– Inscripciones en el Plan de Uso y Mantenimiento.

1.– La persona responsable de llevar al día el Plan de Uso y Mantenimiento, mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda, es la persona propietaria o la persona que ejerce de administrador o administradora de la comunidad de propietarios. En todo caso, se podrán delegar estas actuaciones en aquellas personas que se contraten para realizar labores de mantenimiento técnico.

2.– Todas las inscripciones en el cuaderno de registro deberán estar firmadas por la persona obligada a realizar la inspección o la persona que la represente.

3.– Las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

Artículo 17.– Procedimiento.

1.– Las personas propietarias de los edificios sometidos a inspección técnica de los edificios deberán acreditar ante el ayuntamiento, según modelo que se contempla en Anexo II del presente Decreto, que disponen del Plan de Uso y Mantenimiento.

2.– Dicha acreditación se formalizará en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.

3.– En cualquier caso y sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir la presentación del documento que acredita disponer de dicho Plan de Uso y Mantenimiento.

CAPÍTULO VI

INCUMPLIMIENTOS Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 18.– Incumplimiento en materia de inspección técnica del edificio.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 9.4 del presente Decreto en los casos de carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible o de la obligación de ejecutar las obras contenidas en dicha inspección dirigidas a eliminar los riesgos detectados, correspondientes a los grados de intervención 1, 2 y 3 dispuestos en el artículo 8, de acuerdo a lo establecido en los artículos 83, 84 y 90 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás normativa vigente. Los ayuntamientos, y de forma subsidiaria el Gobierno Vasco se reserva la capacidad inspectora para la verificación del cumplimiento de los aspectos antes referidos.

Artículo 19.– Régimen de inspección de las personas habilitadas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios.

El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las personas habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios.

CAPÍTULO VII

REGISTRO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Artículo 20.– Naturaleza y adscripción del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1.– El Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de naturaleza de registro administrativo y sin personalidad jurídica propia, contiene las inspecciones técnicas de los edificios que se realicen conforme a lo dispuesto en el presente Decreto.

2.– Sin perjuicio de que cada ayuntamiento constituya un registro de Inspección Técnica de los Edificios de su municipio, el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, queda adscrito al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

3.– Los datos del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi estarán sometidos a la regulación contenida en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 21.– Funciones del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

Las funciones del registro son las siguientes:

a) Tramitar y ordenar la inscripción, registro y depósito de los actos inscribibles de acuerdo con la legalidad vigente.

b) Servir de soporte al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa vigente en materia de acceso a la información y de participación pública.

c) La custodia y la conservación de la documentación depositada.

d) Garantizar el intercambio de información con el resto de las Administraciones Públicas.

Artículo 22.– Contenido del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1.– En el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi se anotan las inspecciones técnicas de los edificios realizadas así como los certificados de subsanación de las obras derivadas de las intervenciones fijadas en aquellas, clasificando los informes en función de si los trabajos a realizar son de adopción de medidas de seguridad inmediatas, de intervención muy urgente o urgente, de actuaciones necesarias a medio plazo, o de actuaciones de conservación y mantenimiento.

En el registro quedará constancia de los datos relativos a la fecha de presentación de la inspección técnica del edificio y del contenido de cada uno de los documentos de inspección técnica de los edificios en los que se hubiese realizado la inspección.

2.– El citado registro se nutrirá de una base de datos en la que constará la información y documentación recibida de los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 12.5 y 14.5 del presente Decreto.

3.– El Registro recogerá, para cada inspección técnica del edificio, la siguiente información:

a) Dirección postal del edificio.

b) Referencia catastral.

c) Coordenadas UTM (según geo-localizador del Gobierno Vasco).

d) Fecha de construcción del edificio, y de no constar, año aproximado de su realización.

e) Fecha de rehabilitación integral.

f) Inspecciones técnicas del edificio realizadas.

g) En su caso, fecha de subsanación de las deficiencias detectadas en las inspecciones técnicas de los edificios que se hayan detectado.

h) Los datos básicos y las conclusiones de los dictámenes resultantes de las inspecciones técnicas de los edificios realizadas.

Artículo 23.– Acceso al Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1.– El acceso a la información obrante en el Registro será público y gratuito.

2.– A través del registro se puede obtener información de la situación de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– El registro suministrará información de la situación de un edificio sometido a la inspección técnica concreto de forma exclusivamente telemática a través del portal electrónico donde se encuentre ubicado el registro.

Artículo 24.– Colaboración y Cooperación Institucional.

1.– Con el fin de poder llevar a efecto los objetivos contemplados en este Decreto, se desarrollará la necesaria colaboración Institucional con las administraciones públicas para la elaboración de una base de datos gráfica y alfanumérica de los edificios de su término municipal, incluyendo como mínimo:

- a) Dirección postal de la edificación.
- b) Referencia catastral.
- c) Fecha de construcción de la edificación.
- d) Fecha de finalización de obras de rehabilitación integral o general.
- e) Régimen de protección (local, foral o autonómico), en su caso.

2.– Asimismo a través de mecanismos de colaboración se determinarán los elementos necesarios para una gestión y explotación eficaz de los datos contemplados en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, incluida la implantación y seguimiento de la Inspección Técnica del Edificio, y ello con objeto de posibilitar que cada administración en el marco de sus competencias pueda adoptar decisiones sobre las políticas a desarrollar en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación y regeneración urbana.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.– Obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica de los Edificios en caso de acogerse a ayudas públicas.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. La inspección técnica del edificio deberá tener el sello de Registro de entrada en el ayuntamiento donde se ubique el inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.– Convenios con colegios y asociaciones profesionales.

1.– Para impulsar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá firmar convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación.

2.– Entre sus determinaciones, dichos convenios, incluirán previsiones sobre la formación de profesionales, mecanismos de seguimiento y control por parte de la Administración en relación con las actividades de colaboración ofrecidas por los colegios y las asociaciones profesionales mencionados y cuantos aspectos se consideren oportunos para llevar a cabo el desarrollo de la inspección del parque residencial edificado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los informes de inspección técnica de los edificios que a la entrada en vigor del presente Decreto se hubieran presentado ante el ayuntamiento en el que se ubique el inmueble tendrán una periodicidad de diez años que empezará a contar desde la mencionada fecha de presentación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.4 del presente Decreto. Una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.– Modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Se modifica el artículo 15, párrafo 2, apartado u) del Decreto 77/2017, de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda que queda redactado como sigue:

«u) La gestión del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.»

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.– Desarrollo y aplicación.

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 24 de julio de 2018.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda,
IGNACIO MARÍA ARRIOLOA LÓPEZ.

ANEXO I AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO

REQUISITOS EXIGIBLES A LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARA REALIZAR INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

1.– Las personas físicas y jurídicas que vayan a desarrollar la inspección técnica de los edificios deben satisfacer los requisitos siguientes:

a) La o el técnico facultativo para realizar la inspección técnica de los edificios ostentará, como título habilitante el que se establece en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Asegurar su independencia, imparcialidad e integridad.

c) En caso de ser una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación, además de que la o el técnico facultativo que realice la inspección cumpla el requisito de los apartados anteriores, dicha entidad deberá cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el campo de actuación del estudio de terrenos y estado de conservación de los edificios, lo que implicará tener implantado un sistema de gestión de la calidad que defina los procedimientos de verificación que utiliza para realizar los informes y dictámenes, así como la capacidad, personal, medios y equipos adecuados para ello.

d) Tener un seguro de responsabilidad civil profesional conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 18/1997, de ejercicio de profesiones tituladas y colegios y consejos profesionales u otros instrumentos de garantía como avales o fianzas, adecuados a la asistencia técnica que presta.

2.– Complementariamente a lo anterior, podrán acreditar de forma voluntaria la calidad de su sistema de gestión de la calidad mediante la evaluación o certificación de sus actividades, conforme con la norma UNE EN ISO/IEC 17020 o UNE EN ISO 9001-2008.

ANEXO II AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO

MODELO DE COMUNICACIÓN DEL PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO

El presente documento debe presentarse en el plazo de tres meses desde la presentación del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación, en el ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble.

Don/Doña....., con DNI n.º, en su condición de persona técnica habilitada en virtud de la normativa vigente en materia de inspección técnica de los edificios, con domicilio social en C/.....n.º..... código postal, localidad y DNI/CIF, teléfono y dirección de correo electrónico

DECLARA:

– Que he elaborado un Plan de Uso y Mantenimiento así como su correspondiente cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación del edificio sito en la calle..... del municipio de, con la extensión y contenidos que se especifican en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Que dicho Plan de Uso y Mantenimiento así como su correspondiente cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación han sido entregados a la propiedad del citado inmueble recibiendo ésta dicho documento.

En, a de de 20.....

(Firma y sello)

Fdo.:.....

(Nombre y apellidos)

Técnico

Fdo.:.....

(Nombre y apellidos)

Propiedad/ Presidente de la Comunidad de Propietarios