



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

INSPECCIONES TECNICAS DE EDIFICIOS, ASCENSORES, ETC.

Cuando se trata de ejecutar normas de imperativo legal, tales como la Inspección Técnica de Edificios, la Inspección Técnica de Ascensores, o de calderas, etc.

¿Puede actuar el Administrador por sí mismo realizando el pertinente encargo al/a los técnico/s correspondientes o debe de contar previamente con el visto bueno y consentimiento de la Comunidad? Y el Presidente, ¿puede actuar por sí mismo o también necesitaría del acuerdo y autorización de la General? ¿Qué pasaría si convocada Junta General al efecto, esta, por mayoría, decidiera no realizar la revisión correspondiente, aun a pesar de las advertencias del Administrador? ¿Tanto el Administrador como el Presidente quedarían exonerados de su responsabilidad ante dicho incumplimiento o al tratarse de temas que ya sean una Ley o una Ordenanza Municipal imponen habría que realizarlas aun en contra del deseo de la mayoría?

Al ser Inspecciones de obligado cumplimiento para la comunidad, regladas normativamente y de carácter periódico, tanto el presidente como el administrador pueden contratar y autorizar la inspección sin requerir para ello el previo acuerdo de la junta general de propietarios sin perjuicio de que posteriormente se informe a los propietarios de dicha gestión.

En el supuesto de que la inspección resulte desfavorable y sea necesario ejecutar unas obras, en este caso, si es necesario el previo acuerdo de la junta toda vez que, en virtud del **artículo 14.c** de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde a la Junta de Propietarios aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, ya sean ordinarias o extraordinarias.

Si informada la Junta General de Propietarios, tanto de la obligación de contratar una Inspección Obligatoria como la ejecución de unos trabajos para la subsanación de los defectos que en su caso se hubieran levantado, ésta decidiera no contratar la Inspección o realizar las obras de subsanación, el Administrador deberá informar claramente de la responsabilidad que genera dicho acuerdo a la comunidad de propietarios, que tanto el Presidente como el Administrador no tienen responsabilidad ya que han advertido de su obligatoriedad y deberá reflejar en el Acta de la Junta de manera clara y detallada la obligatoriedad de la Inspección y, en su caso, de los trabajos de subsanación de defectos y de la advertencia efectuada a la comunidad para el caso que se adoptara un acuerdo en contra de realizar estas obligaciones legales.

NORMATIVA

Artículo 14.c de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010