

Estarán obligados a la realización de las actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora, hasta donde alcance el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

a) Con carácter general

* Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de este, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien ya sus elementos anexos de uso privativo.

* Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

b) En elementos de urbanización

* La conservación de los elementos de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. En tanto no sea recibida por la Ciudad Autónoma, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella (Junta de Compensación, propietario único, etc ...)

* En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluidas sus condiciones de accesibilidad.

* Las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares. Será obligatoria la constitución de una entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

* El obligado de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de conservación y funcionamiento.

* El titular de la licencia de ocupación de vía pública con elementos fijos (como rampas, escalones o postes) será responsable de su correcto estado de conservación y funcionamiento, así como de reponer la vía pública al estado previa a la ejecución de las obras una vez terminada la ocupación.

CAPÍTULO 2 De las ordenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación y mejora SECCIÓN 1ª Régimen y procedimiento de las ordenes de ejecución

Artículo 9.- Ordenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora.

1. El órgano competente de la Ciudad Autónoma dictará ordenes de ejecución de obras de reparación o conservación, así como de rehabilitación o mejora de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo.

2. Asimismo, podrá dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las ordenes de rehabilitación y mejora se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas en este Reglamento.

Artículo 10.- Iniciación.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora en cualquiera de sus formas podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio de la Administración Autonómica que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación o mejora.

b) Cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación del informe desfavorable de Inspección Técnica de la Edificación, sin que los obligados hayan solicitado licencia de obras para solventar los desperfectos y deficiencias señalados en dicho informe.