



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de, mediante escrito de fecha 14 de marzo pasado, registrado de entrada en Diputación el día 18 del mismo mes, solicitó de este Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe sobre el modo en que debería actuar y, en su caso, el procedimiento a seguir para la declaración de ruina de determinados elementos del castillo situado en la localidad, en el que se vienen produciendo desprendimientos de piedras, lienzos y taludes.

A tales efectos, la primera autoridad municipal, contestando al requerimiento efectuado por nosotros con fecha 21 de marzo, con registro de salida de Diputación el día 24 del mismo mes, en demanda de alguna información adicional, nos comunica con fecha 2 de abril y registro de entrada en Diputación el pasado día 4, que el castillo en cuestión es de propiedad particular y fue declarado Bien de Interés Cultural en 1922, añadiendo también que los elementos afectados por una hipotética ruina son algunas de sus torres, el torreón y contrafuerte de entrada a la fortaleza y determinados lienzos de su muralla, observándose en todos los casos una pérdida acusada de material conglomerante que provoca la caída de mampuestos y piedras.

Pues bien, tras la información proporcionada y una vez consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Antes de abordar la concreta cuestión planteada por el Ayuntamiento sobre el modo de proceder para la declaración de ruina parcial de ciertos elementos del inmueble objeto de estudio, es conveniente que veamos brevemente la regulación legal de otros instrumentos que en forma de deberes u obligaciones se imponen en el ámbito urbanístico a los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios, definiendo los límites del



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



contenido normal del derecho de propiedad. Pues, tal vez, una vez que sean conocidos por el Ayuntamiento no considere preciso, por el momento, iniciar un procedimiento de ruina.

En este sentido, debemos referirnos en primer lugar al deber de conservación o rehabilitación que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante), viene impuesto a los propietarios de construcciones y edificios en general, con el fin de mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, obligándoles a realizar igualmente los trabajos y obras precisas para su conservación o rehabilitación, y con el fin de mantenerlos en todo momento en las requeridas condiciones de habitabilidad o uso efectivo. Deberes de conservación o rehabilitación que aparecen reiterados también en el artículo 63.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU, en adelante) del TRLOTAU.

El expresado deber legal de conservación o rehabilitación que asumen las personas propietarias de los edificios – como dice el apartado 2 del citado artículo 137 del TRLOTAU y repite el mismo apartado del artículo 63 del RDU – únicamente alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebasen el límite de su contenido normal. Habiendo entendido el legislador como contenido normal del indicado deber, el representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio. De modo que, en el caso de que el Ayuntamiento se viera obligado a tener que ordenar o imponer al propietario de un edificio la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, éste podría requerirle para que sufrague el exceso.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Y todo ello, con independencia de las ayudas públicas que, en todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer, en las condiciones que estime oportunas, suscribiendo con el propietario el correspondiente Convenio, en el que podrían llegar a contemplarse tanto la explotación conjunta del inmueble, como el reconocimiento de bonificaciones sobre las tasas aplicadas por la expedición de licencias.

En segundo lugar, cabe recordar también al Ayuntamiento que, además del deber de conservación o rehabilitación que acabamos de ver, los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a cincuenta años, deberán también, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.1 del TRLOTAU, encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las referidas construcciones o edificaciones.

En el supuesto sometido a nuestra consideración, el castillo, además de una antigüedad superior a cincuenta años, es una edificación protegida y como tal su propietaria tiene el deber legal, conforme a lo dispuesto en el citado precepto legal, de encomendar a un técnico la realización, cada cinco años, de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Los informes técnicos que a resultas de las expresadas inspecciones se hubieran emitido, o hayan de serlo en el futuro, deberán consignar los hechos indicados tanto en el apartado 2, párrafos segundo y tercero¹ del citado artículo, como en el artículo 64.3² del RDU. Estando facultado el Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en el párrafo

¹ a) *Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.*

b) *El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.*

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

² 3. *La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello, y sus informes consignarán el resultado de la inspección con descripción de:*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



final del citado apartado 2, para requerir de la propiedad la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas realizadas y, en el caso de comprobar que éstas no han llegado a realizarse, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución o a costa de la propietaria obligada.

Con la finalidad de controlar el cumplimiento del referido deber de inspección, cada municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 del RDU, deberá crear un Registro de los Edificios sujetos a dicha inspección técnica, en el que, además del resultado de las inspecciones comunicadas por los propietarios de los mismos, deberán hacerse constar también el resto de datos y demás circunstancias señaladas en el citado precepto reglamentario.

Así pues, a la vista de los expresados deberes dominicales, antes de abordar una eventual declaración de ruina del castillo mediante la iniciación del correspondiente expediente, tal vez, fuera conveniente, bien solicitar un informe técnico que evaluara el estado de conservación del mismo y cuantificara el coste de los hipotéticos trabajos a realizar para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidas por el citado TRLOTAU, o bien actuar conforme a lo dispuesto en el párrafo final del citado artículo 138.2 del TRLOTAU, requiriendo a la propietaria para que presente

a) El estado, y desperfectos y deficiencias, en su caso, apreciados en:

1. La estructura y cimentación.

2. Las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etcétera.

3. Cubiertas y azoteas.

4. Fontanería y la red de saneamiento del edificio.

b) Las causas de los desperfectos y las deficiencias apreciados, así como las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, y para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



en el Ayuntamiento los informes técnicos resultantes de las inspecciones que, en cumplimiento del citado precepto legal, hubiera podido encargar, y, en el caso de que el Ayuntamiento comprobara que dichas inspecciones no han sido realizadas, ordenar a aquélla la realización de las mismas, otorgando al efecto un plazo de tres meses, transcurrido el cual podría el Ayuntamiento acordar su realización en sustitución de la propiedad y a su costa.

Por otra parte, además de lo dicho hasta ahora, sobre el deber de conservación puesto a cargo de los propietarios y la obligación que éstos tienen de realizar inspecciones periódicas de determinadas construcciones y edificaciones, no podemos dejar de señalar también la obligación legal que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 140 del TRLOTAU y 71 del RDU, tienen todos los municipios y la propia Junta de Comunidades de velar por la conservación de los edificios declarados de interés cultural, hasta el punto de que, según los referidos preceptos, deberán dictar cuantas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación sean precisas para mantenerlos en adecuadas condiciones de uso.

Dichas ordenes de ejecución, que podrán consistir, incluso, en la ejecución de obras de mejora para la adaptación de toda clase de edificios al ambiente, urbano o natural, predeterminado por la actuación, deberán estar referidas a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate en cada caso, y serán de obligado cumplimiento para el propietario, cuyo deber de soportar dichas órdenes tendrá, no obstante, el límite negativo de la declaración de ruina del inmueble, según ha señalado la jurisprudencia. A este respecto y en orden a la posible utilización de una orden de ejecución para resolver el problema planteado por el actual estado de conservación del castillo, nos permitimos recomendar al Ayuntamiento la lectura de los artículos 71 a 76 del RDU.

SEGUNDO

En cuanto a la concreta cuestión planteada, esto es, la determinación del estado de conservación del castillo y el procedimiento a seguir en el caso de acordar una eventual



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



declaración de ruina del mismo, cabe indicar, en primer lugar, que el régimen legal aplicable a dicha institución viene establecido tanto en los artículos 139 y 142 del TRLOTAU – que, tras definir los dos tipos de ruina existentes, la legal y la física, se encargan de regular el régimen básico de la institución –, como en los artículos 66 a 70 del RDU, dedicados a la regulación del procedimiento y las consecuencias que la adopción de un acuerdo en tal sentido podría llegar a tener para los propietarios de los inmuebles declarados en estado de ruina.

Por nuestra parte, con el fin de no demorar en exceso la conclusión de este informe y en aras a cumplir con los principios de economía, celeridad y eficacia que deben inspirar la actuación administrativa, remitimos al Ayuntamiento, una vez más, a la lectura detenida de los preceptos legales y reglamentarios citados, no sin antes señalar dos aspectos que, respecto del régimen jurídico aplicable de la mencionada declaración de ruina y ante la vigente declaración como Bien de Interés Cultural del castillo, consideramos de especial interés subrayar.

El primero de los aspectos que queremos destacar es que, haciendo una interpretación, a sensu contrario, de lo dispuesto en el artículo 139.3.B), letra a)³, del TRLOTAU, la declaración en situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación catalogada o protegida, en ningún momento habilita a su dueño para su demolición, como sí puede suceder con el resto de los inmuebles no catalogados o protegidos, según el citado precepto legal.

³ 3. *La declaración de la situación legal de ruina urbanística:*
(...)

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

(...)



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El segundo aspecto a destacar es la habilitación específica establecida en el artículo 142 del TRLOTAU al Alcalde para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, cuando la construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico. Precepto legal que reitera también la prohibición de demoler construcciones o edificaciones integrantes del patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 14 de abril de 2014