



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de solicita mediante escrito de fecha 20 de abril de 2015, y registro de entrada en Diputación el 27 de mayo, se emita Informe Jurídico por parte de este Servicio Provincial *“en relación con el modo en que debería actuar y, en su caso, los trámites a seguir para la finalización de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de la localidad que fue instado por la representación de la propiedad de un inmueble colindante”*.

En el escrito de consulta de la primera autoridad municipal, se informa de una serie de antecedentes, acompañando copias de documentos que integran el expediente administrativo.

Pues bien, tras el examen de 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.- Lo primero que llama la atención de la lectura de los antecedentes y de la documentación, es que no queda clarificado el resultado de la investigación previa ordenada por el Alcalde.

Efectivamente, una vez presentado escrito de denuncia de fecha de 4 de febrero de 2014 (registrado en el Ayuntamiento el día 11 de febrero) por la representación legal de la propiedad colindante, y ordenado por el Alcalde la emisión de informe técnico de los servicios municipales como investigación previa, parece ser que el Arquitecto Municipal no pudo acceder al interior del inmueble para la valoración de su estado, y a la vista de ello nada se dice si el Alcalde dictó el preceptivo acuerdo de iniciar el expediente para la declaración de la situación legal de ruina del inmueble o, en su caso, el archivo de las actuaciones, presumiéndose que se debió acordar, en cuanto que consta que se han realizado las actuaciones posteriores.

Se advierte una actuación administrativa desenfocada, debido, posiblemente, a que la información emitida por los Servicios Técnicos Municipales no da respuesta a la investigación previa ordenada, sin olvidar que al existir una denuncia interpuesta, el informe previo tiene



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

carácter potestativo, circunstancia que en nada incide en la obligación del Ayuntamiento de acordar expresamente su inicio y tramitar el procedimiento legal previsto para estos casos que después citaremos, o acordar el archivo de las actuaciones, si así resultara del citado informe técnico.

En todo caso, de la información suministrada parece deducirse que el Ayuntamiento ha procedido a otorgar a los interesados un trámite de alegaciones, proveer traslado a la propiedad de la vivienda afectada de un informe del Arquitecto Municipal, instando para que autoricen la entrada en el inmueble al arquitecto Municipal.

Además, existen otros escritos presentados por los denunciantes acompañado de informe técnico privado, e incluso uno de ellos contiene una valoración de un inmueble a efectos de una posible permuta con el Ayuntamiento; inmueble que al no quedar identificado no llegamos a entender su relación con el inmueble objeto de denuncia, circunstancia que provoca mayor confusión en la tramitación administrativa llevada a cabo.

También, son significativas las alegaciones formuladas por la propiedad mediante escrito de 27 de marzo de 2015, en el que afirman, entre otras cuestiones, que han dado cumplimiento al informe municipal, solicitando licencia de obras al Ayuntamiento y ejecutando los trabajos de mantenimiento necesarios en el inmueble a fin de conservarlo en buen estado y que no produzca daños a terceros; alegaciones que se tienen que valorar en la resolución definitiva del expediente.

En definitiva, de los antecedentes y documentación aportada se evidencia una confusa tramitación del expediente por cuanto creemos necesario en primer lugar, clarificar la situación, para acto seguido informar del procedimiento a seguir.

SEGUNDO.- Pues bien, el encaje legal viene determinado por el 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 (en adelante, TRLOTAU), y el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RDU, en adelante).



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

En primer lugar habrá que dilucidar si el objeto del expediente es el propio de una orden de ejecución o una declaración de ruina, en atención al estado del bien inmueble, siendo indiferente si el daño o la causa de una alteración de la salubridad se encuentra de cara al exterior o en el interior de la vivienda, ya que la finalidad de ambos instrumentos, órdenes de ejecución y declaraciones de ruina, es la de velar por la integridad de los bienes inmuebles, de la salubridad e higiene, y, en caso extremo, de declarar el incumplimiento del deber de conservación del bien inmueble en su totalidad por parte del propietario.

En este sentido, el Ayuntamiento debe velar por el cumplimiento de las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a la conservación de los bienes inmuebles en su integridad. Así, los artículos 137, 140 y 176 del TRLOTAU, imponen a los propietarios de terrenos, construcciones y edificios la obligación de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, facultando a los Ayuntamientos para ordenar la ejecución de las obras necesarias al efecto.

En concreto, los artículos 140 y 176 TRLOTAU regulan las órdenes de ejecución en el sentido de dictarlas con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en la ordenación urbanística. El artículo 176.3 prevé que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

1º. Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber, haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el art. 139 TRLOTAU.

2º. Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores se estará, a los principios y disposiciones contenidas en el TRLOTAU o a la normativa que la desarrolla o complementa.

Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el TRLOTAU o la normativa que la desarrolla o complementa.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

Por su parte, las declaraciones de ruina vienen reguladas en los artículos 139 y ss del TRLOTAU, en concreto el apartado 2 del citado artículo 139 dice, que, en todo caso *"Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados"*, procedimiento que viene desarrollado a éstos efectos en los artículos 66 y ss del RDU:

"1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio, por iniciativa propia o por denuncia, o a instancia de persona interesada que alegue daño o peligro derivados de la situación actual de la construcción o edificación, bien para sí, o para sus bienes, derechos o intereses legítimos.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Municipio, como consecuencia de las actuaciones e informaciones de la Inspección urbanística, Policía Local, Bomberos, o informe emitido por los correspondientes Servicios Técnicos.

3. Cuando se presente denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o edificación, el órgano municipal competente podrá solicitar la emisión de informe de los Servicios Técnicos Municipales, en función de cuyo resultado se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

4. Las solicitudes de declaración de la situación legal de ruina formuladas por personas interesadas deberán reunir el contenido siguiente:

a) Identificación del solicitante, acreditando, en su caso, su condición de titular del inmueble.

b) Los datos de identificación relativos al inmueble.

c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina

d) La relación de los moradores del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales, si los hubiere.

e) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y que acredite asimismo si en el



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

momento de la solicitud el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus moradores la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda."

TERCERO.- Como ya hemos dicho, todo apunta a que el problema trae su origen en que el informe técnico del Arquitecto Municipal no ha podido valorar suficientemente el objeto del expediente, determinando si es propio de una orden de ejecución o una declaración de ruina, o, caso contrario, aconsejando el archivo de las actuaciones, dependiendo del estado del bien inmueble, ya que su finalidad es la de velar por la integridad de los bienes inmuebles, siendo esto lo primero que consideramos se ha de clarificar en el expediente.

Se nos dice que el Arquitecto Municipal estima necesario el acceso al interior del inmueble para poder hacer la valoración a efectos del informe técnico correspondiente. Pues bien, si esto fuera así, y se debiera de entrar en el inmueble, el Ayuntamiento fijará una fecha concreta para que el Arquitecto Municipal pueda entrar en el interior, comunicándoselo a la propiedad.

Ahora bien, si la propiedad no consintiere o se opusiera, sería necesaria la correspondiente autorización judicial para poder ejecutar con carácter subsidiario bien el contenido de una posible orden de ejecución, o bien una medida cautelar derivada de una declaración de ruina, tal y como establece la Sentencia del TC de 2 de noviembre de 2004, que a su vez, hace una recopilación de la jurisprudencia relativa a esta cuestión, a cuya lectura nos remitimos.

El órgano judicial competente para conocer de la autorización de entrada será el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, pues si bien antes correspondía al juez de instrucción, conforme al artículo 87.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en la actualidad el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, reformada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, establece que conocerán también los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, siempre que ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la Administración pública.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

En estos casos, el Ayuntamiento podría llegar a intervenir por razones urbanísticas, emitiendo una orden de ejecución que, dictada en los términos y condiciones previstas en el artículo 176 del TRLOTAU, o bien dictando -si procediera- una medida cautelar dentro del expediente de declaración de ruina para cuya ejecución se solicita la autorización judicial de entrada en el domicilio, ya que sólo es posible para garantizar la *"ejecución forzosa de los actos de la Administración Pública"*, sin que sea posible con carácter previo la entrada en el domicilio de los servicios técnicos, salvo consentimiento del propietario.

En este sentido como se reconoce por la propiedad, el Ayuntamiento tiene otorgada la licencia de obra 60/2014 para la realización de los trabajos de mantenimiento; licencia que puede ser suficiente para solicitar judicialmente –en caso de oposición de la propiedad-, la entrada al interior del inmueble, en base al artículo 3 del RDU cuando regula las competencias municipales relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas, en cuyo apartado d) dispone:

"La inspección, control y verificación de las actuaciones sujetas al régimen de licencia urbanística, comunicación previa o informe sustitutivo de licencias urbanísticas, al objeto de verificar si están legitimadas o si se trata de actuaciones clandestinas o contrarias, bien a las condiciones fijadas en las licencias o comunicaciones previas, o bien a las determinaciones del planeamiento o de la normativa estatal o autonómica reguladora de las mismas."

CUARTO.- Una vez quede aclarado el objeto del expediente, ya no tendremos dudas de los trámites a seguir pues el mismo nos remite al procedimiento legal oportuno, y con ello, se podría reconducir la petición inicial de los vecinos colindantes.

En todo caso, al existir determinadas actuaciones administrativas en el expediente que tramita el Ayuntamiento, debe tenerse en cuenta, que si el objeto fuera la declaración de ruina, deberán constar necesariamente los siguientes trámites principales por ser esenciales, que son:

- Iniciación (artículo 66.1 del RDU) que en este caso será de oficio por denuncia, debiendo constar el acuerdo expreso del Alcalde de inicio con traslado del mismo a los afectados y denunciantes. Nada se dice al respecto, por lo cual, si no existiera, aconsejamos retrotraer las actuaciones, decretar el inicio y seguir el procedimiento.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

- La audiencia a los moradores -si los hubiera-, y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble a los que se les pondrá de manifiesto el expediente (artículo 67.1 del RDU), dándoles traslado literal de la integridad del expediente hasta ese momento tramitado, para que, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

- Informe pericial de los Servicios Técnicos Municipales previa inspección del inmueble (artículo 67.4 del RDU), en el que deberá constar la descripción de la edificación ruinosa, el coste de las reparaciones necesarias y el valor de lo edificado, se describirán los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo en su caso de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

- Audiencia a todas las personas interesadas que consten en el expediente, o, en su caso, a sus representantes, sin perjuicio de anteriores actuaciones, poniendo de manifiesto el expediente a fin de que puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes (artículo 67.5 del RDU).

- Propuesta de resolución (artículo 67.5 del RDU).

- Acto resolutorio del procedimiento (artículo 68 del RDU), mediante Decreto del Alcalde, con los extremos que debe contener regulados en el citado artículo que deberá de resolverse y notificarse a los interesados en el plazo de seis meses desde que se inició, según dispone el artículo 68.4 del RDU.

Con independencia de éstos trámites esenciales, el apartado segundo del citado artículo 67 regula las medidas cautelares que en su caso puede adoptar el Ayuntamiento, de forma que, cuando en cualquier informe técnico se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica y, a la vista de la misma, se acordará lo procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

QUINTO.- Pues bien, no olvidamos que la denuncia tiene fecha de febrero del año 2014, siendo evidente que el Ayuntamiento no ha respetado los plazos legales para su tramitación, ni tampoco el plazo para resolver, circunstancias que debemos de valorar a fin de que el Ayuntamiento reconduzca en la manera que hemos dicho la tramitación del expediente.

Para ello hay que tener en cuenta que, en relación a los vicios formales no invalidantes, y en concreto a la inobservancia de los plazos de actuación de la Administración, el artículo 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC, en adelante), establece expresamente que la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas, sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo.

Esta inobservancia de los plazos por la Administración, no invalida el acto, salvo que el plazo del trámite sea esencial, es decir, el decreto de iniciación y notificación, alegaciones a los titulares de derechos sobre el inmueble, trámite de audiencia poniendo de manifiesto del expediente a todos los interesados (una vez se formule el informe pericial definitivo de los servicios técnicos municipales) previo a la propuesta de resolución, y, en definitiva, aquéllos que su no observancia impida la realización de un derecho al administrado.

En cuanto a la posible caducidad del expediente, el Tribunal Supremo viene rechazando la caducidad de las actuaciones, por entender que en los supuestos de declaración de ruina, la misma es un hecho y no un acto, siendo necesaria su declaración, por considerar que de los informes aportados y debidamente valorados se deduce el estado de ruina en que se halla la casa, tanto por el concepto técnico de la misma, como por el urbanístico, en relación con el coste de las reparaciones y la naturaleza de las mismas, incluso por la situación del inmueble fuera de ordenación (Tribunal Supremo Sala 3ª, S 28-12-1983 Pte: Medina Balmaseda, Enrique).

Por último, informar que a los efectos de facilitar su tramitación el Ayuntamiento dispone de modelo de expediente de declaración de ruina urbanística. Castilla-La Mancha, otro modelo de expediente de ruina física inminente de inmueble. Castilla-La Mancha, así como de un expediente modelo para tramitar orden de ejecución de obras de conservación o de mejora. Castilla-La



DIPUTACIÓN PROVINCIAL

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000

Mancha, que se encuentran en el Área Restringida a Ayuntamientos (AR) del portal de internet de la Diputación de Toledo (www.diputoledo.es) en las siguientes direcciones:

<http://municipios.diputoledo.es/basedocu/expedientes/urbanis/ex2015dlaa.urb.htm>

<http://municipios.diputoledo.es/basedocu/expedientes/urbanis/ex2015dlab.urb.htm>

<http://municipios.diputoledo.es/basedocu/expedientes/urbanis/ex2015dlac.urb.htm>

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en caso alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 5 de junio de 2015