

La Sra. Alcaldesa presidenta del Ayuntamiento de _____ solicita informe sobre el procedimiento a seguir en expediente de ruina incoado por el Ayuntamiento ante la imposibilidad de conocer quiénes son los propietarios del inmueble.

ANTECEDENTES

PRIMERO. - En su escrito de petición de informe dirigido a esta Diputación Provincial la Sra. Alcaldesa presidenta del Ayuntamiento de _____ expone:

“Ante los problemas que está causando la vivienda sita en la Calle _____ número 11 del municipio de _____, y múltiples quejas de los vecinos colindantes, le remitimos expediente de ruina ordinaria, con el fin de que nos indiquen cómo continuar con el procedimiento ya que desconocemos la titularidad de la vivienda.

Le hemos remitido escrito a una vecina, que supuestamente podría tener algún vínculo legal con la vivienda pero se desvincula de la misma, conforme al escrito que presenta.

Le remitimos copia del expediente para que nos indiquen el procedimiento a seguir, ya que no podemos acceder al interior de la vivienda para hacer un estudio pericial de la misma, y ordenar qué obras se han de hacer.

Igualmente desconocemos la titularidad de la vivienda para darles audiencia a los propietarios.

¿En caso de que los propietarios no se hicieran cargo de las obras, que procedimiento habría que iniciar para que el Ayuntamiento las pudiera hacer? Hay obras que habría que hacer en el interior de la vivienda y nosotros no tenemos potestad para entrar en la vivienda.

Visto en la fase en que se encuentra el expediente, ruego nos indiquen el procedimiento a seguir, si hay que hacer alguna publicación en el BOP o en

cualquier otro diario para dar audiencia en caso de desconocer a los propietarios, y el procedimiento legal a seguir y si el Ayuntamiento puede hacerse cargo de las obras que habría ejecutar y en qué términos.”

SEGUNDO.- Por parte del Ayuntamiento se nos facilita la siguiente documentación:

- Informe de la Arquitecta Técnica del Ayuntamiento, de 21 de octubre de 2022, donde se concluye que el inmueble sito en C/ _____ n.º 11 de _____ se encuentra en situación de ruina urbanística ya que el coste de reparación de la edificación supere el límite legal del deber de conservación, presentando riesgo inminente de derrumbamiento parcial de la cubierta y la zona de los muros que presentan desplome, así como amenaza a las propiedades colindantes por filtraciones de agua.
- Informe de la Secretaria del Ayuntamiento, de 16 de noviembre de 2022, en el que describe la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la declaración de ruina ordinaria del referido inmueble.
- Resolución de la Alcaldía de 16 de noviembre de 2022, de incoación del expediente de declaración de ruina legal, dando audiencia a las personas de derechos afectados por un plazo de 15 días para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos.
- Certificado de secretaría, de 16 de marzo de 2023, donde se da conocimiento de las alegaciones presentadas, con fecha 9 de diciembre de 2022, por D^a _____ como posible titular a la que se le ha notificado el expediente de declaración de ruina del inmueble, indicando que no tiene vinculación legal sobre dicho inmueble, señalando que no le interesa dicho inmueble y desvinculándose de la vivienda.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble sito en Calle _____ nº 11 de _____, donde aparecen como titulares los herederos de D^a _____.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Ley 7/1985, de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.(LPACAP).
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (LOTUS).
- DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

SEGUNDA.- Reconocido el derecho a la propiedad privada en el artículo 33.1 de la CE, la propia norma fundamental, en el apartado 2 del mismo precepto establece que “2. *La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes.*”.

En cumplimiento de este mandato constitucional surge el establecimiento de deberes y cargas concretos para los propietarios de suelo y edificaciones.

Así en nuestra legislación urbanística extremeña ha sido desarrollado en los artículos 61 y 62 de la LOTUS, al regular los derechos, deberes y régimen de utilización de toda clase de suelos, donde se dice artículo 65.1 “*La utilización del suelo, subsuelo y vuelo, y*



en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial.”

Así mismo, en el Título VI, Capítulo III de la LOTUS se regula el deber de uso, conservación y rehabilitación, las órdenes de ejecución y la situación de ruina legal (artículos 167 a 170). Así en el artículo 167 se define el deber de uso, conservación y rehabilitación diciendo: *“1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:*

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.”

En el artículo 169 de la LOTUS se regula el procedimiento para la declaración legal de ruina, donde en su apartado 2 se indica: *“2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos”*

La declaración administrativa del estado ruinoso de una construcción o parte de ella comporta la destrucción del bien inmueble que se encuentra en tal situación y constituye un acto de disciplina urbanística, esto es, un medio que tiene a su disposición la Administración para intervenir en la edificación y uso del suelo.

Mientras que el deber de conservación del edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público persigue el mantenimiento de la construcción, la declaración de ruina, que supone la cesación del deber legal de conservación en la medida en que resulta incompatible con la situación ruinoso del edificio, pretende la destrucción del edificio.

La declaración de ruina comporta para el propietario, conforme al apartado 5 del artículo 169 de la LOTUS, las siguientes obligaciones: *“a), proceder a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición del edificio (si no está catalogado o protegido); y b), cuando sea procedente adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad requeridas”*.

TERCERA.- Según la documentación presentada por el Ayuntamiento, se ha procedido, previo informe técnico y de secretaría, a la incoación del expediente de declaración de ruina legal, mandando solamente notificación a la persona que entendía el Ayuntamiento podía ser una de las propietarias del inmueble, que en el correspondiente escrito de alegaciones manifiesta que no tiene vinculación ninguna con dicho inmueble, que aunque sea familiar de los fallecidos, no es titular de ningún inmueble en la localidad y que se desvincula en su totalidad de todo lo relacionado con dicha vivienda.

Del informe técnico previo a la incoación del expediente de ruina se desprende que la técnico no ha podido, en sus visitas de 29 de octubre de 2020 y 20 de octubre de 2022, visitar interiormente el inmueble, siendo sus apreciaciones y cálculos de los trabajos a realizar para saber si sobrepasa el deber normal de conservación realizadas desde el exterior del edificio, lo cual supone una estimación que no permite evaluar con mayor concreción si el estado de la edificación puede estar minando la estabilidad estructural de los muros que afectan a vía pública, por ejemplo.

Entendemos que esa visita se debe realizar para lo que el Ayuntamiento puede solicitar al juzgado, que dados los antecedentes del expediente y en evitación de males mayores

le autorice al acceso al inmueble en su interior, para con ello concretar las obras necesarias y el estado real del inmueble.

CUARTA.- Por lo que concierne a la localización de los herederos, es necesario destacar que el procedimiento de declaración de ruina tiene un carácter marcadamente garantista, tendente a evitar la indefensión del titular del inmueble particular y de otros interesados, toda vez que pueden verse afectados en sus bienes y derechos. Por ello, es necesario que el Ayuntamiento actúe con total diligencia y realice las indagaciones necesarias, tendentes a la identificación y localización de todos los interesados (no sólo los titulares del inmueble), desplegando con tal finalidad todos los medios que tenga a su alcance: investigación de la policía local; consultas con posibles familiares, amigos o vecinos, solicitud al registro civil de últimas voluntades de los finados, acceso al Registro de la Propiedad o al Catastro; etc. (a tales efectos, resulta ilustrativo lo dispuesto en el artículo 156.1 LEC “En los casos en que el demandante manifestare que le es imposible designar un domicilio o residencia del demandado, a efectos de su personación, se utilizarán los medios oportunos para averiguar esas circunstancias, pudiendo dirigirse, en su caso, a los Registros, organismos, Colegios profesionales, entidades y empresas a que se refiere el apartado 3 del artículo 155.”). Si tales pesquisas surten efecto y se identifican y localizan con claridad meridiana los titulares y demás interesados, el Ayuntamiento debe practicar con los mismos todas las diligencias que exija el expediente, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.(LPACAP).

Únicamente cuando el resultado de estas actuaciones fuera negativo y se hubiera acreditado en el expediente la imposibilidad de obtener dicha información, podrá sustituirse la notificación personal por la edictal, que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia del órgano que emite el acto objeto de publicación, ya que se trata del diario oficial a través del cual se da publicidad para su eficacia jurídica y conocimiento a los actos emanados de los poderes públicos de su ámbito.

QUINTA.- Que si con objeto de la visita al inmueble el técnico observase que existen obras a realizar en el inmueble porque se ve afectada la seguridad de las personas, se

deberá proceder a dictar la correspondiente orden de ejecución, según lo dispuesto en el artículo 168 de la LOTUS, Ordenes de ejecución, donde en su apartado 4 se dice: *“La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior (incumplimiento del deber de conservación), comunicará a la persona propietaria la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:*

- a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.*
- b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.*
- c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.*
- d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.*

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.”

Que tanto si se procede a dictar una orden de ejecución, de no superar el deber de conservación las obras a realizar, como a la declaración de ruina por superar tal límite, en el que se inste su demolición y hubiera que proceder el derribo de la edificación por afectar a la seguridad de las personas, se podrá ejecutar subsidiariamente por el Ayuntamiento, cuyos gastos serán repercutidos a la propiedad del inmueble.

En lo que se refiere al procedimiento recaudatorio, la administración deberá iniciarlo con los datos de que dispone, es decir contra la **herencia yacente** o herederos desconocidos e inciertos de la causante procediendo a la notificación de la correspondiente liquidación mediante publicación de anuncio en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en el BOE.

En el supuesto de impago, dispondrá de la vía ejecutiva para el cobro de los gastos causados, que pudiera dar lugar, incluso, al embargo del bien declarado en ruina a favor del ayuntamiento y posterior venta del mismo, todo ello siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria -LGT- (EDL 2003/149899) y en el RD 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación -RGR- (EDL 2005/123120).

CONCLUSIÓN

En base a los antecedentes expuestos hemos de concluir que se deberá en primer término a solicitar por vía judicial el acceso al inmueble para poder cuantificar fehacientemente si se supera el deber de conservación, en cuyo caso se declarará la ruina legal, o dictará orden de ejecución caso de no superarse con las salvedades expuestas con anterioridad.

En cuanto a la localización de los propietarios del inmueble, si la labor de investigación no fructificase se deberá proceder a la publicación del edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.(LPACAP).

Posteriormente se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de las obras de consolidación o demolición, según si no es o es ruina legal y a su cobro a los propietarios del inmueble, cuya liquidación, de no haber localizado a los propietarios por ninguno de los medios descritos, se deberá dirigir contra la herencia yacente.

Que para resarcirse de los gastos causados por el ayuntamiento en ambos casos, si existiera impago se tramitará por vía ejecutiva, pudiendo llegar al embargo, del bien declarado como ruina o como incumplidor del deber de conservación, a favor del Ayuntamiento.