



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Expediente: _____

Asunto: Actuaciones en relación a inmuebles en ruina

Localidad: _____

Con fecha de entrada en este servicio el 14 de Mayo de 2024, la sra alcaldesa de _____ solicita informe del siguiente tenor literal:

Desde hace varios años el Ayuntamiento de _____ ha iniciado una campaña para revitalizar el casco histórico de la localidad, la idea es poner en valor el rico patrimonio arquitectónico popular de nuestro pueblo, este debe ser un recurso turístico que genere riqueza y contribuya a aumentar las visitas.

De entre las actuaciones que se han realizado, destaca la campaña para restaurar y adecentar las fachadas de muchos inmuebles de nuestro pueblo. Tras esta campaña y gracias a la colaboración de la población se arreglaron numerosas fachadas de las calles más antiguas, esto ha hecho que el casco histórico de _____ luzca con mejor aspecto y sea más atractivo para turistas y visitantes.

Desgraciadamente muchos inmuebles no se han podido arreglar, estos en su mayoría pertenecen a varios propietarios, son casas de varios herederos. Las propiedades al ser de muchas personas y tener poco valor económico hacen que nadie se quiere hacer cargo de ellas. Con el paso del tiempo estas viviendas se van deteriorando y progresivamente se van convirtiendo en ruinas.

Este problema hace que el casco histórico de _____ no luzca con el esplendor que se merece, estas casas que amenazan ruina se reparten por varias calles y el ayuntamiento no sabe muy bien como solucionar esta desagradable situación, por todo ello,



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

SOLICITO:

Informe por parte de los Servicios de Asesoramiento Jurídico y Financiero a Entidades Locales de Diputación de Cáceres para poder abordar esta problemática y darle una solución rápida y eficaz.

Una situación que además de ser un peligro para vecinos y viandantes, hace que la imagen de _____ no sea todo lo buena que debiera

Analizada la solicitud emitimos el siguiente:

INFORME

Reconocido el derecho a la propiedad privada en el artículo 33 de la constitución española, la propia norma fundamental, en el apartado 2 del mismo artículo, 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.

La ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, refleja el mandato constitucional en los artículos 61 y 62 relativos a los derechos, deberes y régimen de utilización de toda clase de suelos.

En concreto el apartado 1 del artículo 61 dice así:

“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



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial.”

Por otra parte, el artículo 167 de la misma ley concreta el deber de uso, conservación y rehabilitación estableciendo:

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:

*(...) 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.***

Por tanto, el mantenimiento de los edificios en las condiciones legales de ornato, uno de los fundamentos de la consulta, forma parte de los deberes de los propietarios de las edificaciones.

Establecidas estas premisas, son los artículos 169 y 170 de la LOTUS los que establecen el marco normativo de la ruina: el primero estableciendo la definición y condiciones de la ruina legal y el segundo el de la ruina física inminente.

El artículo 169 dice así:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

*a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del **deber de conservación normal.***



b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrarse en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

*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, **así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado**, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.*

*3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso **la emisión de un informe técnico** por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente **visita de inspección**.*

*4. La declaración **deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación**. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.*

5. La declaración obliga a la persona propietaria a:



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.

6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

La LOTUS exige la realización de visita de inspección como fundamento al informe del que pueda derivar la declaración de ruina. Por ello, en caso de oposición de los propietarios, el Ayuntamiento deberá solicitar al juzgado que autorice el acceso al inmueble correspondiente.

En el procedimiento garantista establecido por la ley, la declaración de ruina requerirá además dar audiencia a las personas cuyos derechos se pueda ver afectados por un plazo de quince días.

Además, en el caso concreto de _____, gran parte del núcleo urbano forma parte del conjunto histórico declarado en 1998, por lo que deberá darse audiencia también a la dirección general de patrimonio de la Junta de Extremadura, que además será competente para establecer los efectos de la declaración de ruina.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Acordada la declaración de ruina, la LOTUS (artículo 169.5.b)) da la potestad a la propiedad para elegir entre demolición y rehabilitación y para acordar con la administración las condiciones de la rehabilitación.

En caso de desacuerdo, será la administración a través de la correspondiente orden la que establezca los efectos de la declaración de ruina.

La solicitud de informe trae causa de los casos en los que los herederos de los inmuebles pretenden “desentenderse de los mismos”. En estos casos, será ineludible dictar una orden de ejecución, cuyo contenido y procedimiento se establece en el artículo 168 de la LOTUS.

Su apartado 4º dice así:

La Administración, (...), 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*



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

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.

En caso de que sea necesario proceder a la **localización de los herederos** a los que dirigir la orden de ejecución que ha de ser cumplida, 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 manifieste 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 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



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

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

En caso de **incumplimiento de la orden de ejecución** debemos remitirnos al apartado 2º del mismo artículo 168, que establece:

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.

c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.

d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.

e) Expropiación forzosa.

Es decir, el Ayuntamiento queda habilitado a la ejecución subsidiaria bajo las distintas fórmulas que la legislación permite.

En lo que se refiere al procedimiento recaudatorio, la administración deberá iniciarlo con los datos de que dispone y en caso de que no se haya podido localizar herederos, deberá hacerlo 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).

En los casos en los que el riesgo de ruina sea inminente, la LOTUS establece un procedimiento excepcional y diferenciado del de ruina legal, definido en el artículo 170 de la ley como sigue:

Artículo 170. Ruina física inminente.

*1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace **con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado** o declarado de interés histórico o artístico, **el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo.** En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.*

2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.



3. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en la persona que ostenta la propiedad hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

En estos casos, el Ayuntamiento está habilitado a adoptar todas las medidas precisas, incluyendo el desalojo, sin más trámite que la emisión de un informe técnico tras visita de inspección.

CONCLUSIONES

En base a lo descrito en el informe, hemos de concluir que se deberá en primer término acceder al inmueble, solicitando el acceso por vía judicial en caso de no ser permitido, para poder cuantificar fehacientemente si se supera el deber de conservación, en cuyo caso se declarará la ruina legal.

En caso de falta de acuerdo con los propietarios de las condiciones de actuación tras la ruina o ante la falta de identificación de los mismos, el ayuntamiento dictará orden de ejecución.

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



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

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.

Como caso excepcional, en la ruina inminente el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar todas las medidas precisas, incluyendo el desalojo, sin más trámite que la emisión de un informe técnico tras visita de inspección.