



León, 7 de febrero de 2019

**Ayuntamiento de XXX
(PALENCIA)**

Asunto: Ejecución de obras de desescombro y otras en el inmueble localizado en XXX

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181551**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se pone de manifiesto que *“hace unos meses el Ayuntamiento procedió al derribo del inmueble”* sito en XXX. También se indica que XXX en calidad de copropietario del citado inmueble *“no tuvo notificación alguna sobre la tramitación del expediente de ruina que se supone que debió existir”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 25 de enero de 2019.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe en el cual se hacía constar que *“El inmueble (...) se trata de los restos de un antiguo lagar comunitario (...) Los restos ruinosos y con peligro para quienes se acercaran a ellos han permanecido en total estado de abandono usándose últimamente, además, como vertedero de restos desde las bodegas próximas (...). De esto se han recibido quejas de vecinos próximos a su ubicación”*.

Continúa el informe municipal indicando *“no se conoce propietario ni consta inscripción en el registro de la propiedad. En repetidas ocasiones se ha pedido información sobre posibles propietarios a fin de exigir las responsabilidades inherentes a la propiedad sin resultado alguno; por tal razón, y como medida necesaria y urgente, el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de diciembre de 2016, a propuesta de este alcalde, ante el estado de abandono y ruina en que se encontraban los restos del antiguo lagar (...) que suponían un peligro para la seguridad*



y salubridad urbanas y cuya propiedad resulta ser actualmente desconocida acordó, por unanimidad, que se procediera al desescombros de los restos, dejando el espacio abierto con los restos de tapia de aproximadamente un metro de altura debidamente acondicionado”.

Concluye el informe municipal señalando: *“Y así se ha hecho, quedando el lugar saneado y sin peligro y, por supuesto, a disposición de quien acredite ser propietario del mismo y reintegre los gastos ocasionados en el desescombros”.*

A dicha comunicación adjunta el Ayuntamiento el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Palencia de 5 de agosto de 2013 según el cual *“el inmueble para el que se solicita el informe de ruina (...) y cuya titularidad figura a nombre de XXX (fallecido)”.* En este mismo informe, se señala que *“la reparación de los daños que padece el edificio superan ampliamente el 50% del valor a que hace referencia el apartado a) del citado art. 323 del RUCYL, el técnico que suscribe dictamina que el edificio de referencia se halla comprendido en el apartado a) de dicho artículo. En conclusión a lo expuesto, una vez examinado el estado físico de los inmuebles, informo que concurre causa para la declaración de ruina, proponiendo el desarrollo del correspondiente procedimiento conforme al art. 326 del RUCyL”.*

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones.

Resulta del informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Palencia de 5 de agosto de 2013 parcialmente transcrito que *“una vez examinado el estado físico de los inmuebles, informo que concurre causa para la declaración de ruina, proponiendo el desarrollo del correspondiente procedimiento conforme al art. 326 del RUCyL”.*

El procedimiento de declaración de ruina a que se refiere el citado informe se regula en los artículos 325 y 326 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; procedimiento cuyos trámites principales son la iniciación de oficio o a instancia de parte (artículo 325.1 y 2), la audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales durante 15 días e información pública no inferior a dos meses (326.1), dictamen pericial de los servicios técnicos municipales o, en su defecto, de los servicios de la Diputación (artículo 326.2) y la resolución que ponga fin al procedimiento (artículo 326.3) la cual, en el supuesto de que declare el estado de ruina, debe ordenar la rehabilitación o la



demolición del inmueble. Dicho procedimiento debe tramitarse aún el supuesto de ruina inminente (situación de deterioro físico del inmueble que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas) ya que el artículo 328 del Decreto 22/2004 establece que “La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido”.

Sin embargo, no resulta del expediente que ese Ayuntamiento haya tramitado el citado procedimiento (al que ya se refería el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Palencia de 5 de agosto de 2013) ya que solamente consta que *“el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de diciembre de 2016, a propuesta de este alcalde, ante el estado de abandono y ruina en que se encontraban los restos del antiguo lagar (...) que suponían un peligro para la seguridad y salubridad urbanas y cuya propiedad resulta ser actualmente desconocida acordó, por unanimidad, que se procediera al desescombro de los restos, dejando el espacio abierto con los restos de tapia de aproximadamente un metro de altura debidamente acondicionado”*.

El Ayuntamiento alega en el informe remitido que *“no se conoce propietario ni consta inscripción en el registro de la propiedad (...) y cuya propiedad resulta ser actualmente desconocida”* afirmación que, al menos en principio, podría ser discutible. Por un lado, el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Palencia de 5 de agosto de 2013 refiere que *“el inmueble para el que se solicita el informe de ruina (...) y cuya titularidad figura a nombre de D. (...) (fallecido)”*. Por otro lado, en el Archivo de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigente figura la “Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales referida a XXX” de 10 de julio de 2018 (fecha de publicación: 18 de julio de 2018) y en dicho documento se relacionan *“todos los titulares de cada parcela afectada (todos ellos son propietarios de sus parcelas al menos desde hace 5 años)”*. En concreto, en la dirección XXX se identifica también como propietario a *“(...) Hdros.”*

En relación con la problemática expuesta se ha pronunciado la STSJCyL de 24 de junio de 2011 la cual anula la Resolución del Ayuntamiento de Honrubia de la Cuesta (Segovia) de 18 de Abril de 2007 por la que se aprueba la ejecución subsidiaria de las obras de demolición de ruinas y limpieza de solares, la liquidación provisional de los costes de realización de las obras y se ordena al recurrente el pago de 2.865,76 euros. También, en este caso, resulta de la

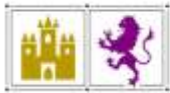


documentación catastral que el inmueble objeto de la citada Resolución figura a nombre de "Herederos de (...)".

En concreto, establece la Sentencia que *«el expediente aportado evidencia de forma clara y palmaria que durante la tramitación del expediente de ruina nunca se dio audiencia a los propietarios, pero tampoco consta que se intentara ni de forma personal ni tampoco mediante edictos (...) y habiéndose omitido dicho trámite de audiencia debe concluirse necesariamente y por imperativo del art. 62.1 .e) en relación con los preceptos citados de la normativa urbanística que exigía el mencionado trámite procedimental, que la totalidad de las resoluciones que declaran en ruina el inmueble del que es copropietario el actor (...)son nulas de pleno derecho y ello por haberse prescindido en la tramitación del expediente de declaración de ruina, un trámite tan esencial y relevante para los propietarios del inmueble como el de "audiencia" (...). En resumen siendo nulas, por lo razonado, las resoluciones que acordaban la ruina, todo lo actuado con posterioridad con base en dichas resoluciones también es nulo, ya que la ejecución subsidiaria finalmente llevada a efecto nueva (sic) hubiera existido sin la declaración de ruina».*

Es cierto que la citada Sentencia indica que *“Hubiera sido deseable, en términos de justicia material, que todo el interés que la parte actora ha puesto (porque se lo permite la ley) en defender sus derechos en el presente procedimiento frente al Ayuntamiento que no actuó de forma ajustada a la legalidad urbanística y que le han sido reconocidos por los Tribunales, también lo hubiera puesto en el cumplimiento de los deberes de conservación que esa misma legalidad urbanística impone a los propietarios en el art. 8.1.b) de la LUCyL en relación con el inmueble de autos”.* Sin embargo, como ha quedado expuesto y por las razones apuntadas (en el procedimiento de declaración de ruina se prescindió del trámite de audiencia), anula la Resolución del Ayuntamiento de 18 de Abril de 2007 por la que se aprueba la ejecución subsidiaria de las obras de demolición de ruinas y limpieza de solares, la liquidación provisional de los costes de realización de las obras y se ordena al recurrente el pago de 2.865,76 euros.

En definitiva, y pese a constar tanto en el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Palencia de 5 de agosto de 2013 como en la “Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales referida a XXX” que la titularidad del inmueble corresponde a “(...) Hdros.” no se ha dado audiencia a los propietarios ni de forma personal ni tampoco a través del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado de conformidad



con el artículo 44 de de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Según el citado precepto legal cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

Por lo tanto, no podemos compartir la afirmación de ese Ayuntamiento según la cual el inmueble se encuentra *“a disposición de quien acredite ser propietario del mismo y reintegre los gastos ocasionados en el desescombro”*. Y ello porque en este momento (ya se han ejecutado las obras de *“desescombro de los restos, dejando el espacio abierto con los restos de tapia de aproximadamente un metro de altura debidamente acondicionado”*), y teniendo en cuenta que no se ha dado audiencia a los propietarios ni de forma personal ni tampoco a través del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado, no procede exigir al titular que *“reintegre los gastos ocasionados en el desescombro”* (artículo 326 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y STSJCyL de 24 de junio de 2011). Además de que no se ha sometido el expediente a información pública, tal y como exige el artículo 326.1 del Decreto 22/2004 después de la modificación llevada a cabo por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

«1.-Que el Ayuntamiento tenga en cuenta que la eventual resolución que pudiera dictar con el fin de que el propietario del inmueble sito en XXX *“reintegre los gastos ocasionados en el desescombro”* sería nula de pleno derecho ya que no consta que se haya dado audiencia a los propietarios ni de forma personal ni tampoco a través del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado (artículo 326 del Decreto 22/2004,



de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y STSJCyL de 24 de junio de 2011).

2.-Que en los futuros procedimientos de declaración de ruina que tramite esa Corporación se tenga en cuenta que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)».

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Tomás Quintana López