



León, 3 de enero de 2020

Ayuntamiento de XXX

Asunto: vivienda sita en la calle XXX / Deficientes condiciones de conservación

Ilmo/a. Sr/a.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **667/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión a las deficientes condiciones en que se encuentra el inmueble sito en la calle XXX, cuya referencia catastral es XXX . Según manifestaciones del reclamante *“La casa (...) de 50 m2 está deshabitada desde hace 20 años que falleció XXX”*. Continúa indicando que *“La casa se ha ido deteriorando con los años y dos tejas han caído al patio de (...) además de desplomarse un trozo de enfoscado de la pared, tiene filtraciones (...) Los posibles herederos (...) no quieren hacerse cargo de nada pues, según ellos, son mayores los gastos que los beneficios”*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información sobre el estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, y se solicitó que se adjuntaran, si existieren, copia de los informes técnicos relativos al mismo, así como de las actuaciones municipales realizadas. Dicho trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 23 de diciembre de 2019.

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

En primer lugar, debe de ponerse de manifiesto que en el informe de la Alcaldía (de fecha de entrada 23 de diciembre de 2019), se indica que *“en base al informe técnico del arquitecto de la Diputación se ha requerido, por escrito, a los herederos de XXX, como herederos del inmueble objeto de este expediente, a fin de que procedan a realizar la reparación sugerida. A tal fin se adjunta con este escrito: - copia de la carta que se les ha mandado - informe técnico”*. Sin embargo, no se adjunta copia del informe técnico.

En otro orden de cosas, sí se adjunta *“copia de la carta que se les ha mandado”*



en la que se transcribe el Decreto de 2 de diciembre de 2019 en virtud del cual, y “visto el informe técnico de fecha 6 de junio de 2019”, se resuelve: “incoar expediente administrativo al efecto de requerir a los titulares (...) dispongan, en su caso, las correspondientes medidas de seguridad y salubridad, de acuerdo con el informe técnico de 6 de junio de 2019”, así como “disponer un periodo de audiencia pública de 15 días”. En este mismo Decreto se requiere “facilitar el acceso al inmueble por parte del arquitecto de Diputación, con el fin de que se pueda valorar el estado del mismo de forma adecuada”. Entendemos, por lo tanto, que el informe técnico -que se dice adjuntar y que no se adjunta-, no valora el “estado” del inmueble sito en la calle XXX, ya que como ha quedado expuesto, en el Decreto transcrito en la citada notificación se requiere “facilitar el acceso al inmueble por parte del arquitecto de Diputación, con el fin de que se pueda valorar el estado del mismo de forma adecuada”.

No obstante, el contenido del Decreto que transcribe la citada notificación no se corresponde con el Decreto de 2 de diciembre de 2019 (que también se adjunta) que lleva por título “Decreto de inicio de procedimiento de orden de ejecución” y en virtud del cual se resuelve, por el contrario, “incoar expediente de declaración de ruina del inmueble”. Dicho Decreto también resuelve “que se emitan los informes técnicos y jurídicos sobre la procedencia de declarar dicho inmueble en estado de ruina”, y finalmente, “dar audiencia a los propietarios, y en su caso, a los ocupantes y titulares de derechos reales (...) y concederles un plazo de 15 días”. En este mismo Decreto se requiere también (como en el transcrito en la notificación) “facilitar el acceso al inmueble por parte del arquitecto de Diputación, con el fin de que se pueda valorar el estado del mismo de forma adecuada”.

En definitiva, resulta de la documentación remitida la existencia de dos Decretos de la misma fecha y relativas al mismo inmueble (calle XXX) en los que se incoan dos tipos de expedientes: orden de ejecución y ruina.

La orden de ejecución se regula en los artículos 319 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El artículo 319 dispone que el Ayuntamiento puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa. El artículo 321 (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Sin embargo, la ruina se regula en los artículos 323 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero. Según el artículo 323, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las obras para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exceda del límite



del deber legal de conservación b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. El artículo 325 establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que se gire una nueva visita de inspección al inmueble sito en la calle XXX, ya que si bien se hace referencia a un *“informe técnico del arquitecto de la Diputación”* de fecha 6 de junio de 2019, cuyo contenido desconocemos, y emitido además hace más de 7 meses, en los dos Decretos (en el Decreto transcrito en la notificación, y en el Decreto en virtud del cual se incoa expediente de declaración de ruina) se requiere *“facilitar el acceso al inmueble por parte del arquitecto de Diputación con el fin que se pueda valorar el estado del mismo de forma adecuada”*. A la vista del referido informe, y atendiendo a sus conclusiones, procederá incoar un expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

En segundo lugar, se señala, también, en el informe de la Alcaldía (de fecha de entrada 23 de diciembre de 2019) que *“En el supuesto de que las cartas fueran rehusadas, se procederá a realizar la notificación a través de anuncio en el B.O.P de Zamora”*.

Sin embargo, en relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que, cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento. Cuestión diferente será si los interesados en un procedimiento son desconocidos (y, también, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar) en cuyo caso el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda 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).

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 se proceda a realizar una visita de inspección al inmueble sito en la calle XXX, y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe el correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

2.-Que se tenga en cuenta que, cuando el interesado rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento (artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

3.- Que 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 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

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
Tomás Quintana López