

Resolución 2018R-497-17 del Ararteko, de 7 de febrero de 2018 por la que se recomienda al Ayuntamiento de Valdegobia que continúe con las actuaciones municipales para garantizar la seguridad y la salubridad en el entorno de un inmueble abandonado.

Antecedentes

- Una persona que reside en Caranca nos plantea el mal estado de conservación de un inmueble en esa localidad.

Según expone en su reclamación, en el (...) de la calle (...) de ese pueblo hay un antiguo almacén municipal que se encuentra en situación de abandono desde hace décadas. El tejado del inmueble estaría compuesto de uralita, material que puede contener amianto. La persona reclamante expone la situación de ruina y el riesgo para bienes y personas derivado de la friabilidad de ese material.

En el año 2011 presentó un escrito exponiendo el problema. Pasado el tiempo el reclamante plantea que la situación de riesgo continúa y no constan medidas para que el Ayuntamiento de Valdegobia intervenga y haga cumplir las obligaciones de conservar la edificación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Con anterioridad el Ararteko tramitó una reclamación sobre esta cuestión. Esta institución le dirigió al Ayuntamiento de Valdegobia una resolución en febrero de 2016 para que –con base en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística y de las garantías procedimentales correspondientes al titular del inmueble– esa administración local iniciara el correspondiente expediente administrativo para evitar eventuales daños a personas y remediar cualquier problema de seguridad y salubridad en el inmueble objeto de la queja.

En marzo de 2017 el reclamante vuelve a plantear que la situación de riesgo continúa y que no le constan posteriores medidas para haga cumplir las obligaciones de conservar la edificación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



- Con objeto de dar a esta reclamación el trámite que pueda corresponder, en abril de 2017, el Ararteko se ha dirigido al Ayuntamiento de Valdegobia para recabar información sobre las actuaciones administrativas seguidas al respecto del edificio mencionado.

El Ayuntamiento de Valdegobia ha informado en julio de 2017 sobre la actual situación de la titularidad del inmueble. Así expone lo siguiente:

“En relación a su solicitud de información en relación a la situación del antiguo almacén municipal sito en el (...) de la Calle (...) de la localidad de Caranca, he de comunicarle, que el citado almacén era propiedad del Concejo de Caranca-Mioma y que se procedió a su subasta pública y se adjudicó la misma en el año 2005, y con posterioridad se abonó el precio por el adjudicatario.

Sin embargo, desde ese momento no se ha podido proceder a la firma de la correspondiente escritura pública, ya que a pesar de los intentos llevados a cabo no ha resultado posible contactar con el adjudicatario.

Por otro lado, la situación económica de la Junta Administrativa de Caranca-Mioma imposibilita la resolución del contrato ya que en ese caso sería necesario proceder a la cantidad entregada (...).

Ante esta situación los servicios jurídicos siguen intentando contactar con el adjudicatario y poner el almacén a nombre del adjudicatario en Catastro a fin de poder dirigir al mismo cualquier actuación que se inicie.”

A la vista de esta información, así como de las demás circunstancias alegadas de nuevo por la promotora de la queja, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes:

Consideraciones

1. El objeto de esa reclamación es reiterar el mal estado de conservación y de seguridad del edificio almacén ubicado en el (...) de la calle (...) y la necesaria intervención municipal al respecto en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística.

El Ayuntamiento de Valdegovia insiste en que, si bien conoce la situación del inmueble, no ha sido posible actuar hasta la fecha por una serie de circunstancias en torno a la propiedad del inmueble y la titularidad registral de la Junta Administrativa de Caranca-Mioma.

2. En la esfera de la disciplina urbanística, las administraciones municipales detentan la competencia para intervenir en el control de los actos regulados por la ordenación urbanística a través de la inspección urbanística y de las licencias urbanísticas.

En ese orden de cosas, el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística son de carácter irrenunciable para las autoridades y funcionarios, según establece el artículo 204 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En concreto se señala en su apartado segundo lo siguiente:

“El ejercicio de las potestades reguladas en este título tiene carácter irrenunciable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber dará lugar a responsabilidad disciplinaria.”

La obligación de dar respuesta, y tomar las medidas oportunas para recuperar la legalidad urbanística, debe situarse al margen de las posibles controversias que puedan subyacer en torno a la propiedad. Una de las características de las actuaciones urbanísticas es su carácter neutro, se otorgan sin perjuicio de las situaciones o controversias jurídico-privadas, por lo que las eventuales diferencias entre las partes deben quedar al margen de la tramitación urbanística.

La disciplina urbanística y la potestad de inspección están indefectiblemente unidas con el efectivo cumplimiento del planeamiento municipal y de la legalidad urbanística. La falta de actuación de los particulares no debe menoscabar esa función pública de defensa de la legalidad urbanística.



Por ello esa administración municipal está obligada a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de las potestades de inspección, control y sancionadoras encomendadas.

3. De ese modo se debe señalar que las actuaciones municipales que corresponden en este caso al Ayuntamiento de Valdegobia están previstas en la legislación urbanística. En el marco de la disciplina urbanística, los propietarios de los terrenos y edificaciones tienen el deber de conservarlos en unas condiciones de seguridad con la finalidad de evitar peligros para la salubridad y el ornato público y riesgos a las personas y cosas.

En este caso la Administración municipal tiene la competencia de garantizar el cumplimiento del deber mediante el correspondiente expediente, y tras recabar los informes técnicos pertinentes, dictar las órdenes de ejecución o, en su caso, proceder a la declaración de ruina.

Esta facultad viene atribuida conforme establece el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: *“Los propietarios de los terrenos tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.”*

Esta disposición, en concreto el artículo 199.3 en relación con el 203, establece la obligación de las administraciones locales de dictar las órdenes de ejecución correspondientes dirigidas a imponer a los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.

Las órdenes de ejecución, impuestas conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística, tienen el carácter ejecutivo. Su incumplimiento injustificado habilita a la Administración a adoptar las correspondientes medidas para garantizar su cumplimiento (ejecución subsidiaria, multas coercitivas, etc.) previstas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Las órdenes de ejecución dictadas conforme al procedimiento previsto tienen el carácter de ejecutividad que deriva de los actos administrativos. Ese orden es título legitimador de las medidas recogidas que permiten ser llevadas a cabo incluso con la oposición de la persona obligada. El artículo 203.4 establece que *“el incumplimiento injustificado de las órdenes habilitará a la Administración a la ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación o a la imposición de multas coercitivas.”*



En relación con los problemas de la titularidad del inmueble debemos significar que nos encontramos ante una obligación real, esto es, recae sobre el bien inmueble. Por ello a quién corresponde intervenir es a la propiedad, la persona física o jurídica que en cada momento ostente la titularidad y su representación. En el caso de transmisión de las fincas el nuevo titular queda subrogado en esas obligaciones.

Es importante señalar lo previsto al respecto en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Hay que insistir en que el cumplimiento de la función pública para el control de la conservación y rehabilitación de las edificaciones nunca debe quedar al albur de la voluntad de las personas obligadas o de otro tipo de circunstancias o litigios sobre la titularidad del bien.

En ese contexto la Administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles que son legalmente exigibles.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

Recomendación

Al Ayuntamiento de Valdegobia para que, siguiendo los trámites y plazos previstos en el artículo 199 y siguientes la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, inicie el correspondiente expediente administrativo para dictar, en su caso, las correspondientes medidas urgentes y necesarias dirigidas a evitar riesgos a las personas y remediar cualquier problema de seguridad y salubridad en el inmueble objeto de la queja.

