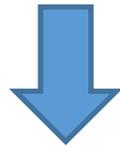




ÓRDENES DE EJECUCIÓN

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ADMINISTRACIÓN  
(EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES DE POLICÍA  
EN MATERIA URBANÍSTICA)



ÓRDENES DE EJECUCIÓN  
(actos administrativos)

Forma de reacción de la Administración ante la previa falta de cumplimiento voluntario por el propietario de un deber impuesto legalmente.

**J Contencioso-administrativo N°. 1 de Vigo, S de 7 Feb. 2023**; la actuación municipal no se erige como una mera facultad de la Administración, sino como una auténtica obligación, de inexcusable cumplimiento, dentro de la órbita de la responsabilidad que le compete en cuanto garante del cumplimiento de la legislación urbanística.

## EL DEBER GENÉRICO DE CONSERVAR



Se convierte en **OBLIGACIÓN ESPECÍFICA DE HACER LAS OBRAS O ADOPTAR LAS MEDIDAS ADECUADAS** a tales fines cuando media la orden de ejecución de estas emitidas por el órgano administrativo competente (**STS 18/06/1991**)

**ARTÍCULO 84 LBRL**, entre los medios de los que disponen las EELL para intervenir la actividad de los ciudadanos:

*1.e) Órdenes individuales, constitutivas de mandato, para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.*

*2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de **igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad** con el objetivo que se persigue.*

## ÓRDENES DE EJECUCION

### Art. 15.4 TRLSRU

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**.

# DEBER DE CONSERVACIÓN

## TRLSRU

- **COMPLETAR LA URBANIZACIÓN y EDIFICAR**
- Dedicarlos a **USOS QUE SEAN COMPATIBLES.**

- **CONSERVARLOS** **SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, ORNATO** y las demás que exijan las leyes para servir de **soporte a dichos usos.**
- **REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN** (art. 3.1 LOE).
- **ADAPTAR Y ACTUALIZAR** sus instalaciones

- Realizar las **OBRAS ADICIONALES** que la Administración ordene **POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES**, o para la mejora de la **CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MEDIO URBANO, HASTA DONDE ALCANCE EL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN.**

## 135 LSG/ 332 RLSG

- **EMPRENDER LA EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN.** (deber de terminar la edificación que cuenta con licencia)
- Destinarlos a **USOS QUE SEAN COMPATIBLES.**

- **CONSERVARLOS** en las **condiciones legales para servir de soporte a dichos usos** y, en todo caso, en las de **SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y ORNATO** legalmente exigibles.
- Realizar los **TRABAJOS Y LAS OBRAS NECESARIAS** para satisfacer los **REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento.**

- Realizar **OBRAS ADICIONALES POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES** o para la mejora de la **CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MEDIO URBANO. Renovación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública**

DLC ????

## DEBER DE CONSERVACIÓN. Tipos de actuaciones en la edificación

**TRLSRU:** Actuaciones de rehabilitación edificatoria:

Obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes en los términos de la LOE

**L1/2019:** Actuaciones de rehabilitación edificatoria:

Obras y trabajos de mantenimiento:

- Actuaciones periódicas de prevención de deterioro.
- Reparaciones puntuales para que con una fiabilidad adecuada cumpla los requisitos básicos.

Obras de intervención en edificios existentes: ampliación, reforma o cambio de uso. Reforma es todo aquello que no es mantenimiento.

**RLSG:** Tipos de intervenciones:

Obras de mantenimiento:

- Actividades cotidianas, continuas y periódicas, de escasa complejidad, para que se mantengan sus ccas. (funcionalidad y longevidad), sin sustituir ni introducir nuevos elementos.

Obras de conservación:

- Acciones para que los edificios conserven sus características y elementos en adecuadas condiciones, permite introducir elementos nuevos y sustitución de los existentes pero sin afectar a sus principales elementos estructurales o de diseño.

Obras de rehabilitación: recuperar el uso original perdido o implantar uno nuevo.

- Obras de reforma: intervenciones que conllevan la sustitución o la transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, alterando o no su estructura o volumetría.
- Obras de reconstrucción: recuperar un estado arruinado utilizando como base partes originales del mismo edificio.



## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**SIRVEN A UN FIN PÚBLICO:** evitar que del estado físico de las construcciones o edificaciones puedan resultar **riesgos** a las personas y a las cosas y/o **peligros** para la **higiene** y para el sostenimiento y mantenimiento de la **imagen urbana**:

**TS 10-6-91**, “Nuestro Ordenamiento jurídico (arts.76 y 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) da lugar, en lo que ahora importa, a una **definición del contenido normal del derecho de propiedad** del que forman parte **auténticos deberes** como son los de **mantener los edificios** en condiciones de **seguridad, salubridad y ornato públicos** (art.181.1 del citado Texto) y **ello con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la "imagen urbana"**

**TS Sala 3ª, S 17-6-1991, rec. 711/1989** (...) En el ámbito urbanístico la Administración está habilitada **para intervenir en la actividad de los administrados no sólo en la fase de construcción de los edificios, sino también a lo largo de toda la vida de éstos con la finalidad de garantizar su permanencia en buenas condiciones.**

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**COMPETENCIA:** Art. 136 LSGA, “los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, (...) dictarán órdenes de ejecución (...)” competencia residual del Alcalde.

*El artículo 41.8 del ROF atribuye competencias al Alcalde en materia de policía urbana, rural, sanitaria, de seguridad..*

**TS, Sala 3ª, sec. 5ª, S 23-6-1998,(rec. 6716/1992):**

*CUARTO.- Por lo que hace a la competencia del Alcalde para ordenar la ejecución impugnada es clara dicha competencia , según se infiere de la naturaleza genérica de las funciones del Alcalde contempladas en el artículo 41.9 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Corporaciones , y el artículo 24 e) de la Ley de Régimen Local.*

**La competencia para garantizar el CUMPLIMIENTO DEL DEBER Y PARA DICTAR LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN oportunas es del alcalde (TS 23-6-98), todo ello tras la ponderación de los informes periciales evacuados al efecto (TS 23-6-92).**

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**LEGITIMACIÓN:** para solicitar la orden de ejecución de las obras: “de oficio o a instancia de cualquier interesado”.

Interesados en el procedimiento: art. 4 Ley 39/2015.

*Es incuestionable la legitimación de cualquiera que ostente interés legítimo para incoar el procedimiento (STS 24/10/78), por lo tanto tal condición deberá reconocerse no solo a los vecinos o a los colindantes del inmueble a que se refiera (cuyo interés es manifiesto), sino a **todo aquel que se vea afectado**, por ejemplo cuando se trata de una persona que quiera transitar por las proximidades y se vea afectado por la no realización de las obras.*

En cualquier caso no podemos olvidar el ejercicio de la **ACCIÓN PÚBLICA** que rige en materia urbanística.

CUALQUIER PERSONA PUEDE DIRIGIRSE A LA ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA O A LA JCC. CONTENCIOSA-ADVA PARA SOLICITAR EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

#### DESTINATARIOS.

Los **PROPIETARIOS** de las construcciones y terrenos y obligados a su cumplimiento. El art. 36.1 de la Ley del Patrimonio Histórico de 1985 hace extensivos los deberes de conservación a los titulares de derechos reales y a los poseedores de bienes protegidos.

Sentencia de 08 de noviembre de 1983 del Tribunal Supremo.

*“... el deber de conservar y mantener en perfecto estado los inmuebles urbanos es una **obligación propter rem, que se impone a los propietarios por el hecho de serlo**, sin que ello sea óbice para que, en vía civil, puedan repercutir, en su caso, los gastos que su cumplimiento les ocasiona, sobre los efectivos usuarios o beneficiarios, permaneciendo aparte, en todo caso, la responsabilidad municipal, que queda satisfecha con la exigencia a los titulares dominicales de que mantengan sus propiedades en debido estado, con arreglo a las Ordenanzas”.*

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas de Gran Canaria, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 288/2018 de 19 Oct. 2018, Rec. 226/2017**

Sin embargo, conforme a reiterada jurisprudencia, el deber de conservación es independiente de la causa por la que el inmueble esté en condiciones de inseguridad o de la culpa o no del propietario. Es decir, **el propietario no solo tiene el deber de ejecutar obras en caso de omisión negligente sino cuando el inmueble se encuentra en situación de generar inseguridad.** Solo por RAZONES DE EQUIDAD se modera ese deber cuando, el riesgo se genera a un tercero que es el causante del estado del inmueble. Fuera de ese caso, **el propietario debe conservar el terreno hasta el límite legal sin que pueda repercutir en terceros su deber de conservación que nace, no de su negligencia, sino de su mera condición de propietario.**

**DEBER DE CONSERVACIÓN NACE DE LA CONDICIÓN DE PROPIETARIO**

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

## VERTIDOS INCONTROLADOS EN FINCAS

Si un solar sin cerrar es utilizado por terceras personas ajenas al propietario para tirar vertidos o residuos, no podrá incoarse contra el propietario un procedimiento sancionador al amparo de la normativa de residuos, porque él no es el responsable directo de los vertidos. Solo se iniciará contra los responsables directos si así es constatado en un acta por quien ostente la condición de autoridad (policía local o inspectores).

Ahora bien, el ayuntamiento deberá acordar una orden de ejecución contra el propietario, primero para limpieza del solar y, también para ordenar su cerramiento evitando así la facilidad en el vertido de residuos por terceros.

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**DESTINATARIOS.** *“Teoría de la suficiencia de la apariencia de titularidad”.*

**Problemas para identificar al verdadero propietario:** en este caso la administración debe partir de las **situaciones de hecho y de las apariencias de titularidad existentes** a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan.

La orden de ejecución será conforme a derecho siempre que el requerimiento se dirija contra la persona que reúna aquella **“apariencia de titularidad”**. El **Tribunal Supremo** ha aceptado la denominada **“TESIS DE LA SUFICIENCIA DE LA APARIENCIA DE TITULARIDAD” (STS 7.5.1998)**, según la cual la **orden de ejecución es válida** si tiene como destinatario a quien **razonablemente aparece frente a la Administración como titular del inmueble**, aunque realmente no lo sea.

Conforme a esta regla, es válida la orden de ejecución dictada para que se levante **un muro que se había caído dirigida a quien solicitó la licencia para levantarlo** (obra ésta que fue la causante del derribo), pues con aquélla solicitud inicial el peticionario "había aparecido ante el Ayuntamiento como persona que podía hacer y disponer sobre el muro" (**STS 7.5.1998**).

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

Copropiedad: notificación y participación en el procedimiento administrativo de todos ellos, evitando situaciones de indefensión al respecto, **no responden solidariamente sino mancomunadamente**.

Sentencia del TS de 10 de junio de 2008 manifiesta que: "*Se equivoca la Corporación municipal al entender que tiene potestad para requerir al copropietario o comunero que considere oportuno y no a todos ellos cuando, como en este caso, conocía su existencia, de manera que la doctrina correcta es la que se declara en la sentencia recurrida, que hemos dejado transcrita en los antecedentes tercero y cuarto de esta nuestra, y no la que pretende el Ayuntamiento recurrente después de efectuar una interpretación sesgada de una sentencia de esta Sala referida a **coherederos**, en la que se interpreta lo establecido en el artículo 1084 del Código Civil, **que contempla una obligación solidaria, lo que no sucede en el caso que nos ocupa**".*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

### Sentencia del TS de 10 de junio de 2008

Ello debió de tener como consecuencia el deber del Ayuntamiento de requerir la realización de las obras también al resto de los copropietarios; pero como decíamos anteriormente, **ello no priva de validez ni implica la nulidad del requerimiento realizado a uno de los copropietarios**, puesto que disponiendo el copropietario de la facultad de exigir al resto de los copropietarios la realización de las obras necesarias para el mantenimiento del inmueble (art. 395 del Código Civil) **está obligado a poner en conocimiento de los demás copropietarios la orden administrativa**, y cuando menos requerir al resto de los copropietarios a ejecutar la orden del Ayuntamiento.

Cuestión distinta es que, no habiendo realizado el requerimiento administrativo al resto de los copropietarios, **el Ayuntamiento no podrá proceder a la ejecución forzosa por sustitución, y tampoco podrá hacer exacción de los gastos a uno solo de los copropietarios puesto que la obligación, como se ha dicho, incumbe a todos los copropietarios**".

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

**Existencia de contratos de arrendamiento:** ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO: ARTÍCULO 17.5 TRLRSR

**STSJ Madrid, 06/11/01**, sintetiza la doctrina del TS relativa a la imputación de la obligación de ejecutar las obras cuando el inmueble se encuentra arrendado a tercero,

**STS 19/05/86** “la administración municipal puede también, de oficio o a instancia de parte, ordenar en el ejercicio de una facultad-deber, que se le impone por el art. 181 TRLS, que el propietario de un edificio, esté o no arrendado, realice en este las obras exigidas por la seguridad, salubridad u ornato públicos .

**STS 29/09/87:** es obligación de la propiedad mantener las viviendas de su dominio en condiciones de sanidad, salubridad, e higiene, con independencia de quien cause los daños y de las acciones que tal autoría determinen en la propiedad.

**STS 23/09/86:** las incidencias que hayan podido darse en las relaciones arrendaticias podrán tener las consecuencias que les corresponda en el orden jurisdiccional, como es el civil o el penal, pero no en el nuestro, ajeno en esta materia a todo lo que no sea el estado físico y objetivo de la finca de que se trata, para lo que se establecen obligaciones “ob rem” . Deber urbanístico independiente de lo que disponga el CC y la LAU.

**STS 23/11/98:** la relación entre el propietario y el usuario del inmueble no interfiere en el ejercicio de la potestad administrativa de imponer al propietario la obligación de realizar las obras precisas para mantener el nivel de seguridad, salubridad e higiene que es inherente a la condición de habitabilidad que toda vivienda requiere, con independencia de cuales sean los efectos jurídicos que par las partes hayan de derivarse de la relación entre ellas entablada.

Cierta jurisprudencia ha considerado necesario, en el supuesto de inmuebles afectados en los que existan arrendatarios que ejerzan actividades lucrativas, dirigirles también a estos la orden, (**STS 17/04/96**), al estimar excesiva la asunción por el propietarios del coste de todas las obras, obligado por lo que son los “aspectos públicos” de las obras, pero no por todas las que se “considere necesario o conveniente realizar”. *STS 05/12/1997: «Dichas órdenes se dirigirán, por norma, al propietario del terreno, urbanización, edificio o cartel afectado, pero no puede descartarse que, en alguno casos, puedan también tener por destinatario al titular de una licencia, singularmente en cuando se trate de actividades molestas, nocivas o peligrosas (tal como se dijo en la sentencia de esta Sección de 17 de abril de 1996...».*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

### Comunidades de propietarios:

- Los REQUERIMIENTOS de ejecución de obras (las órdenes de ejecución) y la NOTIFICACIÓN de los actos administrativos en los que se acuerde la EJECUCIÓN FORZOSA de los mismos DEBEN ser notificados a la Comunidad de Propietarios.
- Obviamente, es la Comunidad de Propietarios quien debe llevar a cabo las precisas actuaciones de conservación del inmueble común, previa adopción de los acuerdos oportunos y la designación del contratista; tal obligación es indivisible por su objeto (pues consiste en el arreglo de elementos comunes de la finca) y, por tanto, no es susceptible de ejecución autónoma ni puede ser exigida a ninguno de los comuneros en particular o a todos ellos de forma individual, de acuerdo con sus cuotas de propiedad.
- Una vez realizadas las obras, lo que surge es una obligación de dar cantidad líquida, perfectamente divisible de acuerdo con las normas propias de la Propiedad Horizontal.

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

STSJ de Canarias, 31/05/2005

TSJM 30/01/2020. REC. 641/2018

“No ofrece duda alguna la legitimación pasiva de la comunidad de propietarios, en cuanto destinataria de la orden, dado que se trata de desperfectos del edificio en elementos comunes”.

Art. 10.1 a) LPH: *Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

a) *Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado MANTENIMIENTO Y CUMPLIMIENTO del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de **la imposición**, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.*  
**ORDEN DE EJECUCIÓN.**

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

**STS de 24 de febrero de 2003**, ha dado el previsible respaldo a esta postura, indicando que no existe contradicción entre las resoluciones que exigen la notificación a todos los propietarios, en los casos en los que no existe constituida una Comunidad conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, y el supuesto que nos ocupa, en el que los requerimientos de realización de obras y de liquidación del importe de las mismas fueron notificados al Presidente de la Comunidad de vecinos, si bien el requerimiento de pago de las obras se formuló a cada uno de los comuneros en proporción a su coeficiente de participación en el total de los elementos y gastos comunes de la finca. Así, señala el Tribunal:

*El requerimiento individual sólo es procedente cuando se trata de hacer frente a notificaciones individuales, pero cuando lo requerido es la obligación de hacer obras que afectan a la Comunidad como tal o, alternativamente, el pago de cantidades de las que inicialmente deba responder la Comunidad es con ésta con quien deben entenderse las actuaciones. Éste ha sido el camino seguido. Sólo cuando se produce la individualización de la deuda se exige la notificación individual que, es, también, lo que se ha hecho en el expediente.*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

- 1.- Ante la CP. Puede ejecutar la obra sin autorización de la JP. Art. 10,1 LPH.
- 2.- Hará frente al coste de las obras con cargo al FR y a las aportaciones de los propietarios.
- 3.- Responsabilidad subsidiaria de los propietarios. Notificación individual a los propietarios, dándoles trámite de audiencia.

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

#### SAP CÓRDOBA núm. 1144/2022

TERCERO.- En cuanto a la denunciada falta de listisconsorcio pasivo necesario, es irrelevante la objeción efectuada por la parte demandada dado que la demanda se dirige solo a obtener la condena de la Comunidad de Propietarios demandada al resarcimiento del importe de las reparaciones que deben hacerse en los elementos comunes y en el local arrendado por la actora por las filtraciones sufridas procedentes de los elementos comunes. Como señala la STS de 29.2.2012, cuando la acción ejercitada por la demandante está basada en la culpa extracontractual de la demandada, dada la naturaleza solidaria de la responsabilidad extracontractual no resultaba factible imponer la intervención de terceras personas con la oposición de la parte actora, por tanto es solo ella la legitimada para soportar la demanda que se articula, sin perjuicio claro está, que el **artículo 1554-3.º del CC impone el deber básico del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, pero no responde de las perturbaciones de mero hecho que ocasione un tercero, por lo que concede al arrendatario acción directa contra el perturbador.** En este sentido pueden citarse las sentencias del TS de 26 de septiembre de 2000, de 14 de mayo de 1993, de 10 de noviembre de 1992 o de 24 de enero de 1992 entre otras. Por esta circunstancia SI SE CONSIDERA QUE LAS HUMEDADES SON UNA PERTURBACIÓN DE HECHO, CORRESPONDE LA ACCIÓN AL ARRENDATARIO FRENTE AL PERTURBADOR, QUE SEGÚN LAS PROPIAS ALEGACIONES DE LA ACTORA SERÍA LA COMUNIDAD DE VECINOS POR TRATARSE DE ELEMENTOS COMUNES.

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

### COMUNIDAD DE PROPIETARIOS NO CONSTITUIDA FORMALMENTE

**Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Burgos, Sentencia de 3 Nov. 2017, Rec. 145/2017**

No se notificó a "la comunidad" porque no hay COMUNIDAD FORMALMENTE CONSTITUIDA, y por ello se **ordena realizar las obras a los propietarios en su conjunto**. El Ayuntamiento notificó a todos los propietarios porque estamos en presencia de un elemento común y porque respecto de este inmueble no consta inscrita la división horizontal, ni la existencia de estatutos, ni la constitución formal de una comunidad de propietarios.

Por tanto, si estuviese adecuadamente constituida la propiedad horizontal conforme a las normas que establece esta Ley, sin duda el Ayuntamiento se tenía que haber dirigido a la comunidad de propietarios a **través de quien la representa, que no es sino su presidente**. Sin embargo, no existe título constitutivo de la propiedad recogiendo las características que se determinan en el artículo quinto de esta Ley. No consta estatuto de esta comunidad, ni tampoco el nombramiento de Presidente de la misma, por lo que es imposible que el Ayuntamiento pueda dirigirse a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal a través de su presidente, **siendo en este supuesto necesario y preciso dirigirse a todos y cada uno de los propietarios que conforman esta propiedad horizontal, que es lo que hizo el Ayuntamiento**.

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Características

Se dicta orden de ejecución de limpieza y vallado de un solar el día 07/12/2016 y se notifica el 03/01/2017 al propietario del solar.

El 20/07/2017 la administración procede a la ejecución subsidiaria.

Por un tercero se adquiere una porción de ese solar el 10/10/2017.

¿A quién le corresponde el pago en el caso de ejecución subsidiaria por la Administración?

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

Argumentación del **Tribunal Supremo** :

1º. El **nuevo propietario** no fue el destinatario del requerimiento de limpieza y vallado (tampoco podía serlo porque en tales fechas no era titular de dominio alguno sobre el solar) y, lógicamente, **tampoco pudo desatenderlo porque nadie puede incumplir lo que no se le ha ordenado;**

Si es **el incumplimiento** lo que **provoca la ejecución y la obligación de reintegro de los gastos** y el recurrente no incumplió, es obvio que no podía exigírsele pago alguno.

2º. Desde el punto **de vista procedimental**, es claro que el **adquirente no fue parte en el procedimiento administrativo**, por lo que **requerirle** para el pago de las obras ordenadas en el mismo le **produciría indefensión**.

3º El Tribunal Supremo aclara que las deudas derivadas de la ejecución sustitutoria **son *deudas personales***, y no reales o «*propter rem*», aunque traigan causa de la propiedad.

4º.- El Tribunal Supremo **rechaza** la posibilidad de **transmisión de las deudas derivadas de la ejecución subsidiaria** de obras a los adquirentes posteriores.

Es decir, la doctrina del Tribunal Supremo se resume en dos consideraciones: **LA OBLIGACIÓN DE PAGO ES *PERSONAL E INTRANSMISIBLE***.

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

Sin embargo, cabe la **sucesión *mortis causa*** de las mismas, sin grandes especialidades con respecto a los principios del Derecho Sucesorio: los reintegros de ejecución sustitutoria forman parte, al igual que los restantes débitos, del **pasivo del caudal hereditario** y se transmiten a quienes sucedan al causante en la titularidad de su patrimonio.

Como establece el art. 661 CC: «Los herederos sustituyen al difunto por el sólo hecho de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.»

Tal situación está prevista expresamente en el art. 4 L39/2015, a cuyo tenor:

*«Cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derechohabiente sucederá en tal condición, cualquiera que sea el estado del procedimiento.»*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

El Ayuntamiento tiene que iniciar un expediente de orden de ejecución de obras de un edificio en mal estado, **cuyo titular catastral y registral falleció hace muchos años. Los herederos no han aceptado ni renunciado a la herencia.**

1. Si no hay aceptación de la herencia, “**PROPIETARIO DESCONOCIDO**”.
2. Si la **herencia yacente tiene representante conocido**, o quien actúa frente a la Administración como tal, con el mismo se entenderá el expediente de la orden de ejecución.
3. En otro caso, y conocidas las **identidades de los miembros que integran la herencia yacente**, contra los mismos se dirigirá el Ayuntamiento en dicho procedimiento, notificando y entendiendo las actuaciones con todos ellos.
4. Finalmente, en el supuesto de proceder en **vía de ejecución subsidiaria si los interesados desatienden la orden de ejecución impuesta, o si se desconocen las identidades de los llamados a suceder y notificados mediante edictos no aparecen**, se podría entender que la **cantidad que resulte sería exigible contra la herencia yacente**, que aún carente de personalidad jurídica, se **erige en deudor frente a la Administración**, presentando esa **"especial afección al pago"** frente a ésta.

*EL ART. 39.3 DE LA LEY 58/2003, GENERAL TRIBUTARIA, ESTABLECE, QUE SI AL TÉRMINO DEL PROCEDIMIENTO SE DESCONOCEN LOS HEREDEROS, LAS LIQUIDACIONES SE REALIZAN A NOMBRE DE LA HERENCIA YACENTE. ARTÍCULO 127.2 RGR*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN contenido

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 11 Mar. 1997, Rec. 10926/1991

De otro lado, la autorización exigida por el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico-Artístico, antes citada, configura la autorización como un requisito previo a la orden de ejecución de obras, pues de su existencia y de los términos de la misma dependerá el contenido de la orden de ejecución. Carece de sentido dictar una orden de ejecución de obras sometida a las modificaciones que puedan resultar de una autorización necesaria. **Lo razonable es obtener la meritada autorización y a la vista de su contenido dictar la orden de ejecución de obras que resulten necesarias y pertinentes.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## contenido

- ❑ Determinación concreta de las obras a realizar de conformidad con la Ley del Suelo y en el planeamiento.
- ❑ Plazo de ejecución para el cumplimiento voluntario por el obligado, que se determinará en razón directa a la importancia, el volumen y la complejidad de las obras.
- ❑ Su ejecución deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria (principio de favor libertatis).
- ❑ **Deberán advertir que su incumplimiento habilitará a la administración para:**
  - ❖ **Proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas o la ejecución subsidiaria.**
  - ❖ **Incluir el inmueble en el Registro de Solares, en caso de haberse constituido.**
  - ❖ **Decretar la aplicación de la venta forzosa.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

### PROPORCIONADA con el FIN que pretenda y CONGRUENTE con los MOTIVOS que la justifiquen.

Las obras que pueden ordenarse han de ser las estrictamente necesarias para la finalidad perseguida, cuando las obras ordenadas excedan las obras necesarias el acto va a infringir el Ord. Jco. ya que estaríamos ante un **abuso de poder y de derecho** y ante una **transgresión del principio de proporcionalidad** regulado en los **artículos 4 y 6 RSCL** y en el **artículo 84.2 LBRL**.

**TSJ Madrid 16-9-04** (...) *Estas potestades sólo pueden ejercerse previa instrucción de un expediente tramitado con las debidas garantías, en el que se compruebe la **NECESIDAD DE LAS OBRAS**, teniendo en cuenta los principios de **proporcionalidad y "favor libertatis"** (artículo 6.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y se requiera formalmente al interesado su realización, **DETALLANDO Y CONCRETANDO adecuadamente cuáles son las obras a realizar, salvo los supuestos de urgencia reconocida** (...)*

*(...)Como quiera que se trata de medidas de seguridad **donde la urgencia se encuentra implícita no es preciso el requerimiento previo a la propiedad ni el avance del presupuesto** toda vez que han de decidirse durante su proceso de ejecución, como también señala la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1989 EDJ 1989/5602 (...).*

**STS 15/04/1992** al tratar sobre el **tipo de obras que deben ser ordenadas para vallar un solar dice**: “entre los propósitos razonables de la norma debe incluirse el de que la seguridad, salubridad y ornato público se satisfagan de manera uniforme para cada tipo de situaciones, y para los solares sin vallar la ordenanza elige el material de albañilería, con una altura de 2 metros. Por consiguiente, entendemos que la resolución impugnada es proporcionada al cumplimiento del legítimo fin perseguido por la norma municipal, **limitándose a exigir las obras previstas para supuestos idénticos**” . En este caso se ha tenido en cuenta el **principio de proporcionalidad**.

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

STS 17/06/1991: Las órdenes de ejecución deben ser CONGRUENTES para la finalidad perseguida y no deben exceder de los límites del deber de conservar que tienen los propietarios. *“Este deber tiene su límite o momento de cesación en la situación de ruina, pues cuando resulta procedente la demolición del edificio se extingue, por incompatibilidad el deber de conservación”*.

STS 30/04/1991: *“cuando se trata de las obras de conservación de edificios, prescritas en el artículo 181 de la Ley del Suelo, solo resultan improcedentes y traspasan el estricto límite de finalidad para el que son requeridas, como ocurre cuando procede la demolición cierta y conocida de las edificaciones, puesto que en estos casos se SUSTITUYE EL DEBER DE REPARAR POR EL DE DEMOLER, mas para ello es preciso que esta obligación de demoler sea inmediata o sujeta a plazo determinado, teniendo afirmado la sentencia del más Alto Tribunal de 26 de marzo de 1986 que aun el supuesto de declaración de ruina no es incompatible con la imposición de obras de reconocida urgencia y carácter provisional”*

STS, Sala 3ª, sec. 5ª, S 12-9-1997, rec. 9895/1991: *Estas potestades sólo pueden ejercerse previa instrucción de un expediente tramitado con las debidas garantías, en el que se compruebe la necesidad de las obras, teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y favor libertatis (artículo 6.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y se requiera formalmente al interesado su realización, detallando y concretando adecuadamente cuáles son las obras a realizar.*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

**DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS:** Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, **detallando y concretando las obras** que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la **validez y eficacia de una orden de ejecución**.

**Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 12-9-1997, rec. 9895/1991:** Las sentencias de 2 de enero de 1992 y de 23 de enero de 1987 citan, ambas, una nutrida jurisprudencia anterior y declaran, en el sentido que acabamos de expresar, que todo tipo de obra exige, por su propia naturaleza y disposición reglamentaria, la redacción de un proyecto o estudio previo en que se detallen las exigibles con base a unas inexcusables exigencias por razones de seguridad o salubridad, por lo que no son admisibles intimaciones genéricas o carentes de precisión. **El requisito de la previa concreción de las obras a realizar y su presupuesto, en la medida de lo racionalmente posible y previsible, junto con el requerimiento al interesado, constituye por ello un presupuesto necesario e imprescindible para la validez y eficacia de una orden de ejecución.** Sin dicha precisión no podría saberse si las obras ordenadas se subsumen dentro de los supuestos que contemplan el artículo 181 de la LS y el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el administrado destinatario de la orden no estaría, en fin, en condiciones de cumplir el requerimiento u orden de ejecución. En el mismo sentido son de citar, entre otras, las sentencias de 2 de enero, 23 de junio y 15 de octubre de 1992; de 27 de febrero de 1990 ó de 31 de julio de 1989).

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

**Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 9-2-1998, rec. 12/1992**

*En los supuestos previstos en el antecitado precepto, la orden de ejecución municipal sobre las obras a realizar ha de **delimitar y concretar con suficiente precisión y claridad el contenido de las mismas**, delimitador de la estricta finalidad de tales obras descrita en el artículo 181 de la Ley del Suelo, **toda vez que de acuerdo con el principio de proporcionalidad, solamente han de ordenarse las necesarias para el fin perseguido.***

*QUINTO.- Con arreglo a la doctrina expuesta hemos de expresar que las obras a realizar enumeradas en el acto administrativo impugnado **están perfectamente concretadas** de modo preciso en dicho acto, y el contenido de las mismas se ajusta al **principio de proporcionalidad al limitarse la orden a las obras descritas, necesarias** para el arreglo de los deterioros apreciados, afectantes fundamentalmente al ornato público, -en relación con la céntrica situación del referido inmueble en el casco urbano de Málaga y la publicación del Bando de la Alcaldía de 5 de agosto de 1986, que persigue la **dignificación de la imagen urbana** de la referida ciudad, a lo que además ha de agregarse la propia **seguridad de los viandantes en la vía pública ante los deterioros en la cornisa de cubierta, techo de miradores y molduras de balcones, con posibles desprendimientos de materiales sobre la vía pública** tal como se precisa en el informe del Arquitecto Técnico Municipal fechado el 27 de junio de 1991.*

Las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario (TSJ Madrid 28-1-15,); de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho (TS 12-9-97). En todo caso, aquel se comunica en forma al interesado (TSJ Madrid 16-9-04,).

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

El **TS en su sentencia de 09/10/2002** se encarga de aclarar que:

“si bien es cierto que este Tribunal Supremo ha declarado que las ordenes de ejecución han de precisar suficientemente las obras que se ordenan, no siendo válidos los mandatos genéricos e indefinidos, sin embargo ello será así cuando la **naturaleza y clase de las obras exija esa precisión**, no cuando la **simplicidad de las anomalías no la haga necesaria**”.

El requisito de la concreción y detalle de las obras que se imponen lo deriva el Tribunal Supremo, a veces, de principios jurídicos, como el de proporcionalidad o el de seguridad jurídica, y otras, de argumentos de sentido común como el de **que no se puede imponer una obligación que no se sabe en qué consiste. ACTO DE CONTENIDO IMPOSIBLE.**

**TSJM 637/2022**

**“La acreditación de la concurrencia de las circunstancias que justifican la orden de ejecución corresponde a la Administración municipal autora de la misma, en recta aplicación de los principios sobre la carga de la prueba contenidos en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## CONTENIDO

### CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LO ORDENADO:

Su presupuesto en la medida de lo racionalmente posible y previsible, pues este dato es relevante tanto para **valorar el administrado si opta por la ejecución subsidiaria** cuando incluso para calibrar si la **orden está dentro de los límites del deber normal de conservación o los ha superado** en cuyo caso el interesado pueda oponer esta excepción e instar el procedimiento declarativo correspondiente. (STS 21 de junio y 22 de julio de 1997, y de 16 de enero de 2001).

La actuación de la Administración municipal utilizando el medio de **ejecución subsidiaria** o sustitutoria, no puede llevar a efecto **obras distintas o de mayor amplitud** que las inicialmente requeridas al propietario, de manera que no es posible hacer recaer sobre su **patrimonio el pago de obras realizadas en exceso (TS 27-12-94)**.

El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, **está vinculado al presupuestado inicial**, debiendo, en su caso, poner en **conocimiento del interesado** requerido las **variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras (TS 27-12-94)**.

Las obras a ejecutar por sustitución o ejecución subsidiaria han de ajustarse a las previstas y presupuestadas por el Ayuntamiento y que así fueron notificadas, debiéndose aceptar las **DESVIACIONES RAZONABLES**. Cuando cualitativa y cuantitativamente se sobrepasan las obras presupuestadas, previamente a su ejecución deben ser notificadas al obligado principal, sin cuyo requisito no pueden ejecutarse a su costa (STS 16/01/2003).

El importe de las obras que la Administración municipal haya ejecutado subsidiariamente y que repercuta en el interesado, debe **incluir el IVA**, (TS 16-6-97).

La Administración debe resarcirse de todo el coste de las obras o trabajos realizados: mano de obra, materiales e incluso el IVA, el importe de la liquidación de las obras el coste de la redacción del proyecto de seguridad e higiene en el trabajo; puesto que la realización de dichos proyectos es imprescindible para la realización de las obras y supone, por tanto, un gasto más para la Administración Municipal del cual debe resarcirse.

**ÓRDENES DE EJECUCIÓN  
CONTENIDO**

PLAZO DE EJECUCIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO POR EL OBLIGADO,

QUE SE DETERMINARÁ EN RAZÓN DIRECTA A LA:

**IMPORTANCIA, EL VOLUMEN Y LA COMPLEJIDAD DE  
LAS OBRAS.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## LÍMITES LEGALES

### 8) LÍMITES LEGALES:

**NEGATIVO:** Declaración de ruina.

Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 18-4-1997, rec. 11517/1991 “durante la sustanciación del expediente de ruina, la Administración solo puede ordenar la realización de OBRAS IMPRESCINDIBLES para evitar los peligros en personas y bienes ya que la declaración de ruina es en absoluto INCOMPATIBLE con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción”.

**POSITIVO:** Legítimo derecho a la edificación

No pueden contradecir el derecho del propietario a la edificación ejecutada y concluida con arreglo a licencia conforme al planeamiento vigente en su momento. En cuanto ligadas al deber de conservación, no pueden exceder del mismo imponiendo la reordenación o reforma de inmuebles (Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 1-7-2002, rec. 7088/1998; TSJ Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 19-11-2014, nº 994/2014, rec. 613/2013)

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN LÍMITES LEGALES

### **LÍMITE NEGATIVO.-** STS 25 de Noviembre de 1997, rec. 2198/1992

SEGUNDO.- Esta Sala ha declarado reiteradamente (sentencias de 21 de junio de 1997 y 15 de octubre de 1992, entre otras muchas) que de la interpretación concordada de los artículos 181 y 183 de la Ley del Suelo de 9 de junio de 1976 resulta que si el deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, como resulta del artículo 181, **integra el contenido normal del derecho de propiedad, tiene su límite o momento de cesación en la situación de ruina**, definida en el artículo 183, pues **cuando resulta procedente la demolición del edificio se extingue, por incompatibilidad, el deber de conservación.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## LÍMITES LEGALES

### LIMITE POSITIVO:

**STS de 1 Jul. 2002, Rec. 7088/1998**

(STS 1-7-2002): “Existe también, no obstante, el límite positivo de que las órdenes de ejecución no pueden contradecir en ningún caso el legítimo derecho a la edificación -art. 23.1 d) del TRLRS - que asiste a todo propietario que ha incorporado a su patrimonio una edificación ejecutada y concluida con sujeción a una licencia urbanística y conforme a la ordenación urbanística aplicable.

*En la medida en la que el propietario ostenta el derecho a usar y disfrutar libremente de edificios destinados al uso que les atribuye el planeamiento en condiciones adecuadas de conservación, carece la Administración de potestad para imponerle órdenes o mandatos de ejecución dirigidas contra el núcleo constitucionalmente garantizado del derecho de propiedad del suelo, en cualquiera de sus configuraciones dogmáticas (art. 33.1 CE). Excede de cualquier obligación inherente al derecho de propiedad soportar, ya sea con fondos propios ya incluso con cargo a fondos públicos, lo que el acto impugnado denomina "reordenación urbanística del edificio" y que consiste en la privación definitiva del aprovechamiento de una parte de lo edificado, de la privación siquiera sea temporal del uso del edificio para realizar las obras de reordenación impuestas y de soportar una remodelación del mismo incluso en su fachada exterior”.*

*NO SE PUEDE DICTAR UNA ORDEN DE EJECUCIÓN PARA ORDENAR QUE UN INMUEBLE CON LICENCIA SE AJUSTE A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL NUEVO PLANEAMIENTO. (Rebajar dos plantas y añadir una fachada tradicional de piedra).*

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

La imposición de órdenes para garantizar el deber de conservación de las edificaciones no tiene naturaleza sancionadora, únicamente han de seguirse las normas generales del procedimiento administrativo

**Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 6-6-1998, rec. 6124/1992:** Por otra parte, la medida prevista en el artículo 181 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, no tiene naturaleza de índole sancionadora, sino que persigue en su estricta finalidad, el cumplimiento de las obligaciones de todo propietario de mantener o conservar el inmueble objeto de la titularidad dominical en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, para cuya exigencia no se requiere, desde luego, la vía del procedimiento sancionador, sino que únicamente han de seguirse las normas generales del procedimiento administrativo en el que, esencialmente, son exigibles los actos de instrucción y comprobación adecuados para el esclarecimiento o fijación de los hechos necesarios para el pronunciamiento de la decisión administrativa, entre los que se comprenden, tras la denuncia inicial, el informe del técnico municipal idóneo para la adopción de la medida a adoptar, dando vista de la misma al interesado para evitar su indefensión, posibilitando el planteamiento de las alegaciones oportunas e interponiendo los recursos pertinentes, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional, (...).

El artículo 158.1 LSG y el artículo 389 RLSG, **TIPIFICAN COMO INFRACCIÓN LEVE: el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.**

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Características

### SUJECIÓN DE LAS OBRAS A TÍTULO HABILITANTE PREVIO:

El Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 1ª, S 5-10-1987 declaraba que para la ejecución de estas obras ordenadas por la Administración municipal no se requiere la solicitud ni obtención de la **LICENCIA DE OBRAS**, puesto que:

«la licencia de obras y la orden de ejecución son actos administrativos que, teniendo un distinto origen, facultativo en aquélla y obligatorio en ésta, constituyen sin embargo manifestaciones de una misma potestad de intervención y control de la actividad de los administrados que participan de igual naturaleza jurídica y tienen idéntico efecto legitimador de esta actividad, que autorizan en el primer caso e imponen en el segundo» (STS de 10 de julio de 1980).

El artículo 184 del TRLS 76 establecía: actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo ciento setenta y ocho se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las misma.

El art. 199.2 LOUGA: “Cuando la **entidad de las obras** lo requiera, el ayuntamiento **exigirá al obligado la solicitud de licencia acompañada del proyecto técnico correspondiente**”.

Sin embargo la **Ley 2/2016**, eliminó cualquier referencia a la solicitud de licencia, excepto en el caso de ejecución subsidiaria por agente edificador. **LO QUE FUE SUBSANADO CON EL REGLAMENTO.**

## ÓRDENES DE EJECUCIÓN PLAZO PARA RESOLVER

Plazo máximo para dictar resolución: **6 meses**, desde el acuerdo de iniciación o desde que tiene entrada en el registro del órgano competente para su tramitación la solicitud del interesado.

- ❖ En el caso de incoación de oficio: la no resolución en plazo: **CADUCIDAD**
  - ❖ **STS 23/12/2022 (RC 2970/2021)**: se entiende resuelto en plazo el procedimiento si dentro de los 6 meses se produce el primer intento de notificación, practicado en papel y en el domicilio del interesado. O con la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante, o en la DEHU.
  - ❖ **STS 23/01/2023 (RC4104/2021)**: en curso un procedimiento, mientras no se ha cumplido el plazo de caducidad, no se puede abrir otro con el mismo objeto, sin cerrar el anterior. En los procedimientos sancionadores o susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, para iniciar un nuevo procedimiento, se requiere la caducidad expresa del anterior.
- ❖ **En la iniciación a instancia de parte: SILENCIO POSITIVO.** No hay resolución expresa. El interesado no sabe cual es el contenido de la orden de ejecución. Principio de Seguridad Jurídica, Confianza Legítima, Buena Administración. No podemos entender iniciado el plazo de incumplimiento de la orden de ejecución.
  - ❖ Acto de contenido imposible. El obligado a su cumplimiento puede solicitar su nulidad/anulabilidad.
  - ❖ El denunciante solicita su ejecución, si la Administración no exige su cumplimiento. Artículo 29.2 LJCA.

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN PLAZO PARA EJECUTAR

## PRESCRIPCIÓN DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN O DE LA ORDEN DE DEMOLICIÓN “DEFINITIVA Y FIRME”.

- No consta en la normativa urbanística regulado un plazo de prescripción de la OE.
- Artículo 1964 CC: 5 años desde el conocimiento por el interesado del contenido del acto.
- Prescrita la acción de la Administración para exigir su cumplimiento, no podrá iniciar un expediente de ejecución subsidiaria.
- Se podrá iniciar de nuevo un procedimiento para dictar otra orden de ejecución siempre y cuando persista la situación de deterioro de la edificación. SJCA Vigo 183/2022, de 1 de septiembre.

«Esto es, una cosa es sostener que la obligación de conservación de la propiedad, en cuanto que integrante del derecho mismo del dominio, no prescribe en tanto no lo haga el derecho de propiedad y, por tanto, le acompañe durante toda su vida al titular dominical, aspecto en el que estamos conformes. Y otra distinta es sostener, a partir de lo anteriormente expuesto, que una orden de ejecución de obras forzosa dictada por la Administración respecto de un titular, no prescriba nunca, con independencia ya de si media el fenómeno subrogatorio, o no.

## EJECUCIÓN FORZOSA DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN .

"Las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, **podrán** proceder, **previo apercibimiento**, a la **ejecución forzosa de los actos administrativos**, salvo en los supuestos en que se **suspenda** la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley **exijan la intervención de un órgano judicial**" (ART. 99 LPAC)

**STS 09-02-2023 (RC 2514/2022) sienta la siguiente doctrina:**

El **APERIBIMIENTO** (debidamente notificado al obligado), junto con el **TÍTULO EJECUTIVO** (resolución administrativa definitiva que impone la obligación a ejecutar), es un presupuesto inexcusable para el inicio del procedimiento de ejecución forzosa.

Como acto iniciador de un procedimiento, en principio, es un acto de trámite insusceptible de recurso autónomo, salvo que genere indefensión o perjuicios de difícil reparabilidad, lo que facultará a su impugnación siempre y cuando los motivos del recurso vayan referidos única y exclusivamente al procedimiento de ejecución forzosa, sin posibilidad de cuestionar la resolución administrativa que se trata de ejecutar.

## EJECUCIÓN FORZOSA DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN .

### ➤ MULTAS COERCITIVAS:

1. Tiene que haber transcurrido el plazo concedido al interesado para el cumplimiento de lo ordenado y acreditarse tal incumplimiento.
2. **Entre 1.000 -10.000 euros. Reiterables trimestralmente.**
3. No pudiendo superar individualmente ni en **su conjunto el 75% del coste de reposición** de la edificación o de una nueva construcción de ccas. similares, excluido el valor del suelo.
4. PROPORCIONALES.
5. Son recurribles de manera autónoma.
6. Son independientes y compatibles con las sanciones.
7. Hasta lograr la correcta ejecución de lo ordenado, o hasta que se decida iniciar la ejecución subsidiaria.

## EJECUCIÓN FORZOSA DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN .

### ➤ EJECUCIÓN SUBSIDIARIA:

1. Puede venir precedida de la imposición de multas coercitivas.
2. Directamente por la Administración o a través de agente edificador (EXPROPIACIÓN ), con capacidad y compromiso.
3. **COSTE:** Será a cargo de la persona obligada, dentro del límite del deber de conservación que les corresponde.
4. Podrá liquidarse provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva, antes del inicio de la ejecución de las obras.
5. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que está obligada, se **exigirán por la vía de apremio.**

## ART. 137 LSGA / 337 RLSGA: REGISTRO DE SOLARES

1. Los municipios podrán crear **un Registro de Solares, en el cual se incluirán:**

- **SOLARES VACANTES.**
- **CONSTRUCCIONES:**
  - En ruina.
  - Sobre las que se incumpliera el deber de conservación/uso/rehabilitación.

Una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento (orden de demolición y ejecución)

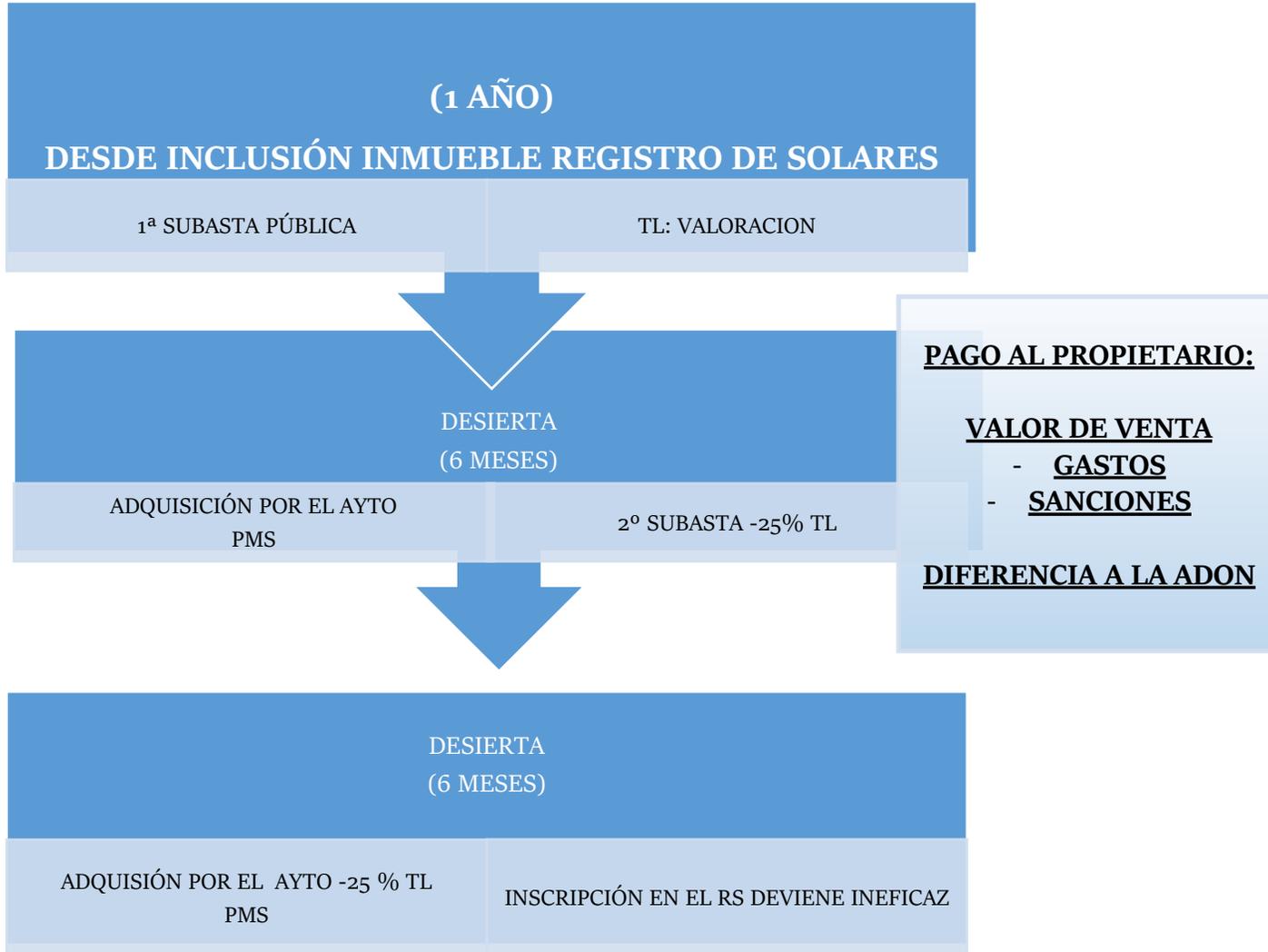
2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al Registro de la Propiedad.

3. SOLO RESPECTO DE SOLARES Y CONSTRUCCIONES INSCRITOS



**VF**

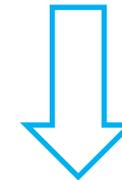
# VENTA FORZOSA ART. 138 LSGA



ADQUIRENTE SOLARES Y  
CONSTRUCCIONES:

**INICIA O REANUDA:**

**LA EDIFICACION O  
REHABILITACION (1 AÑO)**



**SI INCUMPLE: VUELTA AL RS**

**PROGRAMAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA  
DEBER EDIFICAR O REHABILITAR  
Art. 24 TRLS / ARTÍCULO 140 RLSG**



**AMUS ???**

Artículo 140 ACTUACIÓN DIRECTA o a través de una SOCIEDAD URBANÍSTICA

- 1. Las administraciones con competencias urbanísticas podrán **APROBAR PROGRAMAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA**, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación o rehabilitación forzosa.
- 2. Cuando se incumpliese el deber de edificar en algún terreno incluido en estas áreas, la Administración podrá **expropiarlo a fin de asumir la edificación o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación**. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación, asumiendo frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

# ÓRDENES DE EJECUCIÓN

## Procedimiento sumario/razones de urgencia

- **Directamente ejecutivas**
- **No se requiere audiencia**
- **Se pueden recurrir pero no se admite medida cautelar de suspensión.**
- **Compatibles con procedimiento de declaración de ruina.**

La STSJ de Madrid, de 30/09/2003 establece: “efectivamente, y como señala la Sentencia de la sala Tercera del Tribunal Supremo de 06/09/91, para un supuesto similar al presente en el que **no pudo mediar requerimiento por razones de reconocida urgencia la actuación del Ayuntamiento de Madrid encuentra su amparo** en una interpretación, no literal, sino finalista de lo dispuesto en los arts. 183.4 TRLS 76 y 26 y 27 RDU, conforme a los cuales resultan completamente justificadas actuaciones como las llevadas a cabo en la finca de la misma **ante la urgencia demandada por las circunstancias que imponían realizarlas a la mayor brevedad y sin aguardar a un requerimiento a la propiedad y a la desatención por esta de lo requerido** y ello porque en la normativa citada en el segundo fundamento jurídico de la presente resolución no se contemplan los casos urgentes en que difícilmente se puede seguir el “iter “ relatado sin perjudicar los intereses públicos de ahí que sin necesidad de acudir por analogía a las normas sobre la declaración de ruina de los edificios el ord. Jco posibilite la actuación de la administración en supuestos como el que nos ocupa; así es de ver que para el supuesto contemplado, en el que el ayuntamiento aduce razones de urgencia, en los arts. 1.1 y 5, c) RSCL, que permite tales actuaciones en los casos de peligro o urgencia y en las demás normas concordantes halla suficiente cobertura jurídica la actuación de la administración como también señala la Sentencia de las sala Tercera del TS de 27/01/1998.

Cuando se trata de medidas urgentes de **seguridad no es necesario dar un avance del presupuesto** de las mismas toda vez que han de decidirse durante su proceso de ejecución, como también señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 01/06/1989.

## Posibles consecuencias penales de las ordenes de ejecución

El CP, LO 10/1995, de 23 de noviembre, ha introducido delitos contra la ordenación del territorio, y ha tipificado delitos contra el PATRIMONIO HISTÓRICO, permitiendo que sigan siendo sancionables penalmente el incumplimiento de ordenes de ejecución relativas al deber de conservación y la consiguiente causación de daños a determinadas categorías de inmuebles.

### Artículos 323 y 324 CP en relación con el artículo 11 CP.

ART. 323 CP: pena de prisión de 1-3 años y multa de 12-24 meses: al que cause **daños en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como en los yacimientos arqueológicos. DOLO**

ART. 324 CP: multa de 3-18 meses a quienes causen daños en estos bienes por IMPRUDENCIA GRAVE.

ART. 11 CP: podrán entenderse cometidos por omisión “**cuando la no evitación del mismo, al infringir un especial deber jurídico del autor, equivalga** según el sentido del texto de la ley, **a su causación**” equiparándose la omisión a la acción:

- “cuando exista **una específica obligación legal o contractual de actuar**” como el deber de conservación o
- “**cuando el omitente haya creado una ocasión de riesgo para el bien jurídicamente protegido mediante una acción u omisión precedente**”, como por ejemplo el incumplimiento reiterado de las ordenes de ejecución.

## Posibles consecuencias penales de las ordenes de ejecución

**Comisión del delito en su forma dolosa** : habrá que acreditar la intención de causar daños al inmueble, no bastando el simple incumplimiento de la orden de ejecución para demostrar que existe dolo.

**Comisión por imprudencia grave:** existiendo orden de ejecución, es más fácilmente demostrable.

Por lo tanto, es mas frecuente la comisión del delito, del art. 324, daños por imprudencia grave, pero no podemos olvidarnos del delito del art. 323 CP, puesto que en ocasiones tras el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución, se sigue la solicitud de la declaración de ruina, acaecida precisamente por el incumplimiento de las órdenes de ejecución, por lo que es evidente que incumplía la orden sabiendo que las consecuencias eran un grave daño al inmueble y su consiguiente declaración de ruina.

## ART. 22 DE LA LEY 17/2003, DE 9 DE ABRIL, DE PREVENCIÓN Y DEFENSA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES.

- **Obligaciones:** gestión de la biomasa en el ámbito de las redes de fajas de gestión de biomasa, incluida, en su caso, la retirada de especies arbóreas, antes de que finalice el mes **de mayo de cada año**.
- **Obligados:**
  - Titulares de los derecho de aprovechamiento sobre los terrenos forestales.
  - Administraciones públicas, entidades o sociedades que tengan competencia en la gestión de la biomasa o cedida esta.
  - Propietarios de edificaciones o instalaciones carentes título jurídico habilitante urbanístico o ejecutadas sin ajustarse a este.
- Si se incumple: Adón. Local: **requerimiento** de cumplimiento (15d naturales, o 3 meses, franjas laterales vías de comunicación), con la advertencia de ejecución subsidiaria (podrá solicitar la colaboración de la Administración Autonómica).
- Zonas de actuación prioritaria y urgente: **ejecución subsidiaria** de tales obligaciones sin requerimiento previo, factores objetivos de riesgo tales como el carácter recurrente de la producción de incendios forestales en la zona.
- Persona responsable está obligada a facilitar los accesos necesarios a los sujetos que acometan los trabajos de gestión de la biomasa y retirada de especies arbóreas prohibidas. Incluso no necesitan de su consentimiento ni autorización judicial salvo para la entrada en parcelas que tengan la condición de domicilio (art. 18.2 CE)
- El incumplimiento de estas obligaciones por parte de la persona propietaria del terreno implicará el incumplimiento de la función social de la propiedad y será causa de **expropiación forzosa por interés social**, cuando los costes que haya asumido el ayuntamiento y no haya podido repercutir, superen el valor catastral de la parcela.
- En **suelo urbano, de núcleo rural y urbanizable** se aplicarán subsidiariamente los criterios establecidos en los artículos 20 bis, 21, 21 ter, 22 y 23, salvo aprobación específica de ordenanza municipal o a falta de ella, que podrá elaborarse de conformidad con el artículo 16 de esta ley.



**DECLARACIÓN DE RUINA**

# Antecedentes

## Art. 170 LS/56 y 183 del TRLS/76

Regulaban el régimen de la declaración de ruina de una forma muy amplia:

- Daños **no reparables por medios normales**,
- Coste de reparación superior **al 50% del valor actual** del edificio o plantas afectadas,
- **Circunstancias urbanísticas** que aconsejasen su demolición,
- Incluso regía en el caso de que las deficiencias en la construcción afectasen a la **salubridad**.

# Antecedentes

## RD 2187/1978,Reglamento de Disciplina Urbanística regula de manera más exhaustiva la declaración de ruina.

1. **Coefficiente de depreciación** por la antigüedad del inmueble. En ningún caso se tendrá en cuenta el valor del solar.
2. **Motivos de salubridad**, que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo coste de subsanación supere el 50 por 100 del valor de la construcción.
3. Regula como tiene que hacerse la **valoración de los daños**.
4. Vincula las circunstancias urbanísticas para la declaración de ruina a la situación de fuera de ordenación.
5. Define las deficiencias de salubridad que puedan dar lugar, en su caso, a la declaración de ruina.
6. Regula el procedimiento. Indicando su iniciación de oficio o a instancia de cualquier interesado, en este caso el escrito de solicitud se acompañará de certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina.
7. Plazo de resolución: 6 meses.
8. Resolución del expediente: supuestos : Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva.
9. Procedimiento de urgencia.
10. Ejecución forzosa en caso de incumplimiento, centrándose en la subsidiaria.

# Antecedentes

**Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, **excluido el valor del terreno.**
- b) Cuando el edificio presente un **agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.**
- c) Cuando se **requiera** la realización de **obras** que **no** pudieran ser **autorizadas** por encontrarse el **edificio en situación de fuera de ordenación.**

# Antecedentes

La **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA REGULADORA DE LA RUINA DE EDIFICIOS** ha estado marcada por la **STC 61/1997, de 20 de marzo**, que declaró la nulidad del **apartado 1.º de la Disposición Derogatoria Única** del TRLS/92, en el inciso que se refiere al Texto Refundido sobre la Ley que, con idéntica denominación, regía con anterioridad (Texto Refundido de 9 de abril de 1976).

Ya que, con ocasión de dicho fallo jurisdiccional, **desapareció prácticamente la Ley de 1992, recobrando vigencia con carácter supletorio el texto legal de 1976** y, por lo que aquí nos interesa, su **artículo 183, en cuyo apartado 2.º** se consideraba que un edificio se encuentra en estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) **daño no reparable por los medios normales;**
- b) **coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas;**
- c) **circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.**

Frente a la escasa regulación de esta materia, circunscrita casi exclusivamente al citado **artículo 183 de la Ley del Suelo de 1976**, el **Tribunal Supremo** ha ido perfilando el concepto de ruina mediante la elaboración de una **abundante doctrina que distingue tres supuestos**:

la llamada **RUINA FÍSICA O TÉCNICA**,  
la conocida **RUINA ECONÓMICA** y  
la denominada **RUINA URBANÍSTICA**,

a), b) y c) del artículo 183.2 de la Ley.

Y junto a estos tres supuestos, que pueden conceptuarse como **RUINA NORMAL U ORDINARIA**, habría que añadir otra modalidad o categoría constituida por la llamada **RUINA INMINENTE**, art. 183.4 LS/76, en los casos en que el estado ruinoso conlleve peligro de derrumbamiento y sea urgente, por razones de seguridad, **tomar MEDIDAS INMEDIATAS SOBRE HABITABILIDAD O DESALOJO del inmueble.**

# Definición

**ESTADO RUINOSO**  
(concepto jurídico indeterminado)



**Estado de un edificio que amenace caída o derrumbamiento** porque afecte a su **estructura unitaria** e implique el agotamiento, caducidad o desgaste de la construcción



descomposición avanzada de los elementos básicos de una edificación.

# Características

La **intervención de la Administración** no se limita al **control de la edificación** mediante la concesión de la previa licencia de obras, sino que se extiende a los momentos posteriores, bien imponiendo a los propietarios la realización de determinadas obras, órdenes de ejecución, bien cuando se produce el **agotamiento de la edificación**, ordenando su demolición, previo expediente tendente a la declaración de ruina.

## DEBER DE CONSERVACIÓN

## LÍMITE /MOMENTO DE CESACIÓN

## SITUACIÓN DE RUINA

(Obras de reconocida urgencia y de carácter provisional y excepcional)

*STS de 18 de abril de 1994 situación de ruina: momento en el que ya **no se considera socialmente justificado el gasto de las correspondientes reparaciones**, por lo que **cesa ese deber de conservación** y deviene **procedente la demolición del edificio**.*

## Características

- La declaración de ruina de un edificio encuentra su causa o presupuesto en una **situación de hecho**, que se caracteriza por la **degradación definitiva del inmueble para continuar cumpliendo su destino y finalidades propias**. STS de 15 de febrero de 1990.
- (STS de 27 de octubre de 2000) Como tal **estado de hecho**, la ruina tiene un carácter **marcadamente objetivo**, debiéndose valorar según circunstancias reales, de manera que su declaración es una **potestad reglada** que se reduce a la **estricta verificación de esa situación de hecho**, por lo que, concurriendo cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 183 de la Ley del Suelo, **es obligada su determinación**.

# Características

- Y al ser **objetiva es independiente de las causas que han provocado el deterioro ruinoso**, operando al margen de la culpabilidad del propietario o de un tercero, siendo intrascendente a estos efectos que hubiera existido por parte de aquél una dejación de sus más elementales deberes de conservación, o una actitud dolosa o intencionada, o incluso que el hecho determinante de la ruina hubiera obedecido a la desidia de la Administración actuante.
- Por lo tanto las **responsabilidades en que puedan incurrir tales personas son ajenas al expediente de ruina**, en el que solamente se sustancia el tema estricto del estado de la construcción en un momento determinado, sin que sean objeto de tratamiento otros problemas distintos —como las causas por las que se ha llegado a esa situación— que deberán ventilarse ante quien y como corresponda.

Partiendo de ese estado objetivo de la construcción son **esenciales los informes periciales**.

## Características

**Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 203/2023 de 5 Jun. 2023, Rec. 242/2022**

La Comunidad de Propietarios DIRECCIONooo de Gallur no tuvo ninguna intervención en la producción de la **dolina o en el colapso de la misma**, y la **posterior sima**, ya que los diferentes dictámenes periciales, junto con las manifestaciones de los peritos en el acto de juicio o prueba, llevan a la conclusión de que el origen de la dolina en sí y del colapso del terreno se debe situar en la perforación de un profundo pozo de agua que se efectuó en su momento en la Parcela NUMoo1.

Según los peritos intervinientes, y en especial D. Diego, Geólogo, la causa de que se produjera la sima fue la perforación de un pozo de más de 50 ms. de profundidad en la parcela NUMoo1, que produjo una conexión de un acuífero con estratos inferiores.

La apelación intencionadamente abandona la crítica a la prueba practicada en el juzgado que como hemos reseñado, achaca la causa de la sima a la **perforación de un pozo en una de las fincas de los apelantes**.

Nosotros diremos que tanto la ruina -sea económica o funcional-, como las órdenes de ejecución que están urbanísticamente relacionadas con ella, se deben de dictar con independencia del origen de la responsabilidad del deterioro de la obra. Y cuando decimos esto, hemos de incluir, incluso que la responsabilidad fuese debida a un fenómeno natural. El límite a esa responsabilidad no está en relación con la causa del deterioro de la finca, sino con la existencia de estado de ruina económica.

## Características

- Otra nota que distingue a la ruina (STS de 3 de febrero de 1994) es su carácter no inmutable, es decir, que es una situación de hecho no estática o congelada sino **dinámica y evolutiva** lo que conduce a que su valoración deba vincularse, no al momento inicial del expediente, sino al instante más cercano a la fecha en que se decide o falla.

Transcurso  
del tiempo



Agravamiento de la situación  
Mayor ostensibilidad de  
los daños

## DEFINICIÓN Art. 141 LSGA y 341 RLSGA

Cuando alguna **CONSTRUCCIÓN O PARTE DE ELLA ESTUVIERA EN ESTADO RUINOSO**, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y **ACORDARÁ LA TOTAL O PARCIAL DEMOLICIÓN**, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

*“En caso de que la **edificación** estuviera constituida por dos o más **cuerpos independientes** o autónomos, **arquitectónicamente separados** y **susceptibles de consideración aislada**, podrá **DECLARARSE LA RUINA PARCIAL** de los cuerpos constructivos afectados. A tal efecto, se considera que una parte es independiente cuando sea **estructural y funcionalmente reparable**, resultando posible su demolición sin repercutir en el estado **físico normal e íntegro** de la parte no afectada del inmueble”. **RLSGA.***

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

### DECLARACIÓN DE RUINA SE EXTIENDE A TODA LA EDIFICACIÓN

con independencia de que el estado ruinoso se presente en toda la obra construida, o solamente en parte de ella.

*(STS 10/05/91: LA UNIDAD PREDIAL solo se rompe cuando el edificio presenta **cuerpos distintos** con una **suficiente estructura** que permite una demolición parcial autónoma **sin mengua de la funcionalidad del resto de la edificación**).*

**RUINA PARCIAL = EXCEPCIÓN A LA UNIDAD PREDIAL**



que únicamente puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural y funcionalmente separables (cuerpos aislados o independientes).

#### AUTONOMÍA ESTRUCTURAL

- ❖ ocupación aislada de un cuerpo respecto de los demás,
- ❖ INDEPENDENCIA ARQUITECTÓNICA que permita el derribo de uno SIN MENGUA NI REPERCUSIÓN del mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca.

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

STS 18/03/86: “la declaración parcial de ruina, que viene a ser una concreción del **principio general de proporcionalidad**, encuentra su límite en el principio de unidad predial, cuya aplicación prevalente en un caso concreto vendrá determinada por la propia naturaleza de las cosas. Porque un **edificio es**, no sólo en lo físico, sino también conceptualmente **una estructura**, esto es, un conjunto solidario **cuyos elementos aparecen íntimamente relacionados**, de manera que la interdependencia entre ellos determina que la suerte o destino de uno arrastre a la de los demás”.

Esta cuestión de unidad predial surge con ocasión de la redacción del artículo 247 TRLS 92, al hacer referencia a la posibilidad de que un Ayuntamiento declare en estado ruinoso, **una construcción o parte de ella, acordando su total o parcial demolición**. El problema se daría en el caso de ser declarable ruinoso una parte del inmueble de forma que impidiera el normal desarrollo funcional de la misma. Es decir, si se diera el caso de declarar ruinoso aquella parte del edificio en el que hubiese **cocinas, habitaciones, aseo**, lo que impediría el uso de la vivienda tal y como se entiende, por ej.

Por el contrario existiría la posibilidad de declarar un inmueble en ruina parcial si este se compusiera de elementos independientes, tanto desde el punto de vista constructivo como desde el funcional, pues el derribo de una de sus partes no impediría el normal desarrollo vivencial del resto.

**RUINA PARCIAL = INDEPENDENCIA ARQUITECTÓNICA Y FUNCIONAL. (RLSGA )**

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

**STS, de 27 de octubre de 2000, en Recurso de Casación núm. 5234/1995** , que: "*La declaración de ruina se extiende por el concepto de unidad predial a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso afecte solamente a una parte del inmueble.*"

La unidad predial significa para el Tribunal Supremo que: "**todos los elementos arquitectónicos estructural y funcionalmente forman, un cuerpo constructivo único, de forma que esta pertenencia a un todo indivisible por su estructura y función le liga indefectiblemente a él**", quiere decirse por tanto que "**el destino del todo determina el de sus partes y estas el de aquel, existiendo para cada unidad predial un solo y único destino.**"

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

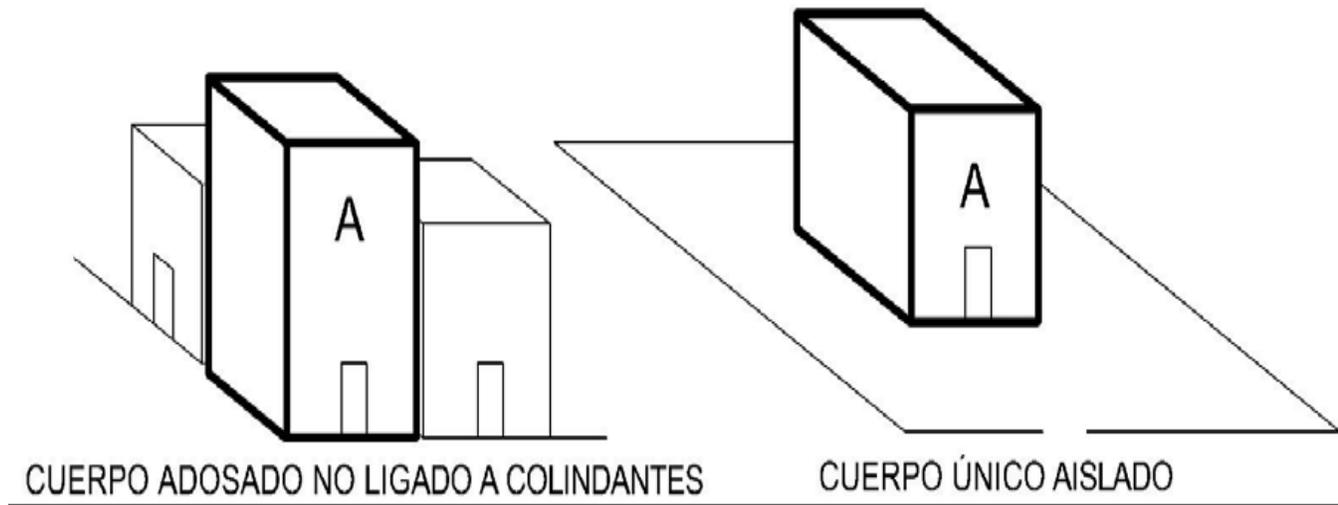
**EDIFICIO** (cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral o catastral o reseña postal, con una o con varias unidades ligadas ) :

- Por **elementos estructurales y constructivos** ( la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, chimeneas, barandillas y antepechos, falsos techos, cornisas, aplacados, rótulos, cerrajerías y elementos ornamentales).
- y/o por **elementos funcionales** (unidades constructivas comunicadas interiormente, pudiendo afectar a la totalidad de las plantas o producirse de forma puntual en alguno de los locales, viviendas u oficinas, al haber practicado huecos de paso en los elementos que los separan).
- y/o por **redes de instalaciones** (fontanería, saneamiento...).
- y/o por **espacios funcionales indivisibles** que condicionen su uso (tales como garajes subterráneos, escaleras de acceso, locales comerciales en planta baja, zonas diáfanas cubiertas, etc.).

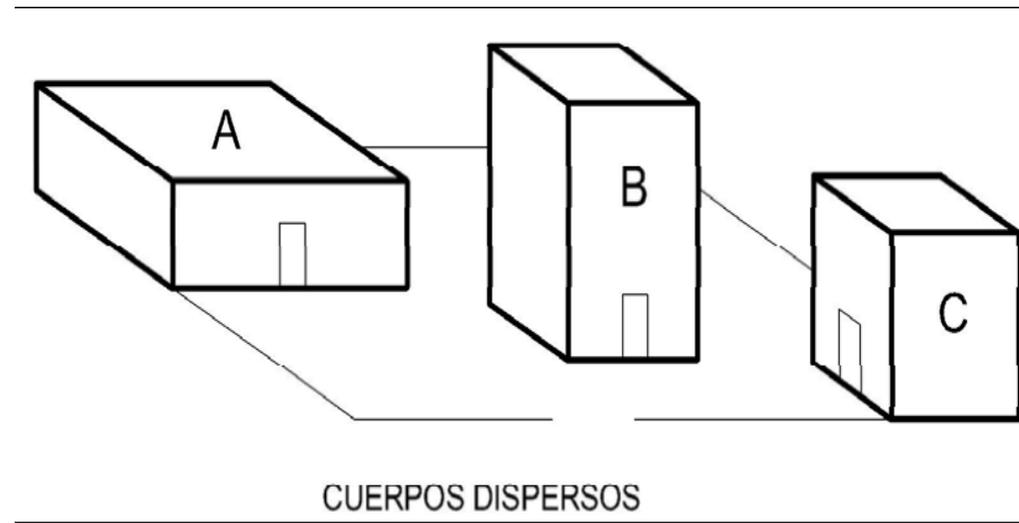
Por lo tanto una unidad predial puede estar constituida por varias construcciones, como un edificio puede estar formado por varios portales o incluso viviendas unifamiliares.

“Garantizar la suficiente **autonomía estructural** de los inmuebles y su **capacidad de ser utilizados y mantenidos de forma independiente**: declaración de ruina parcial”.

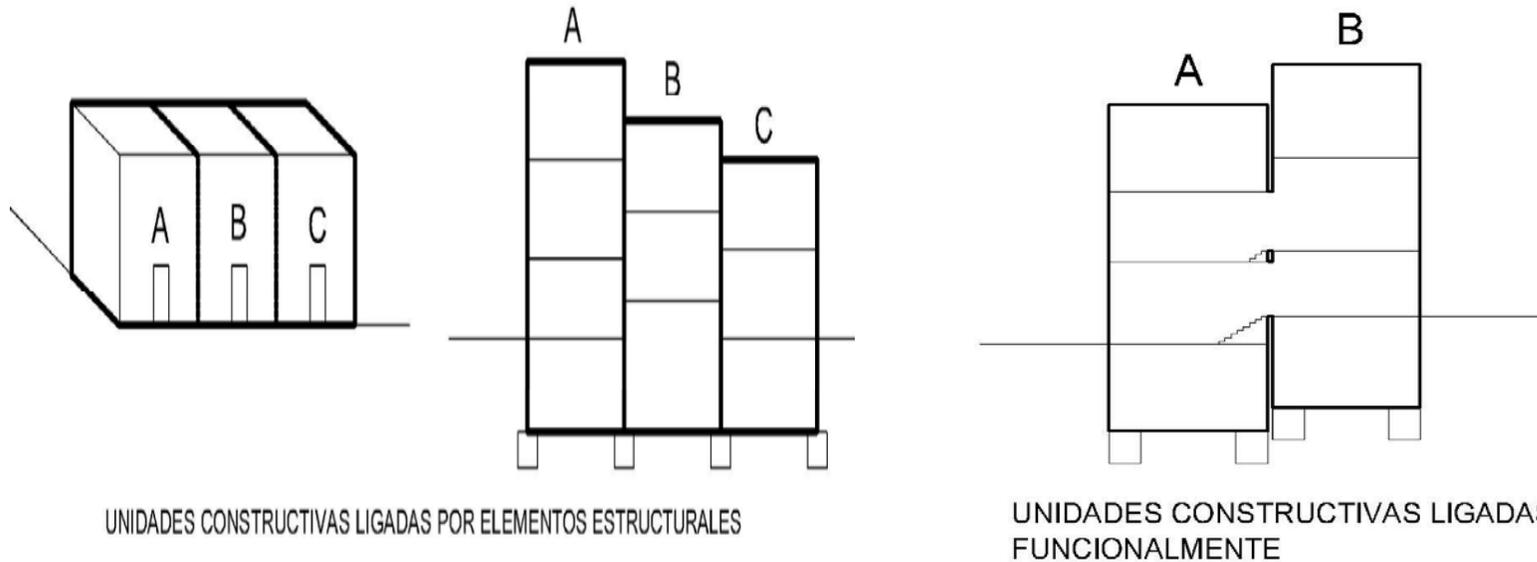
## Concepto de unidad predial/ demolición parcial



## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

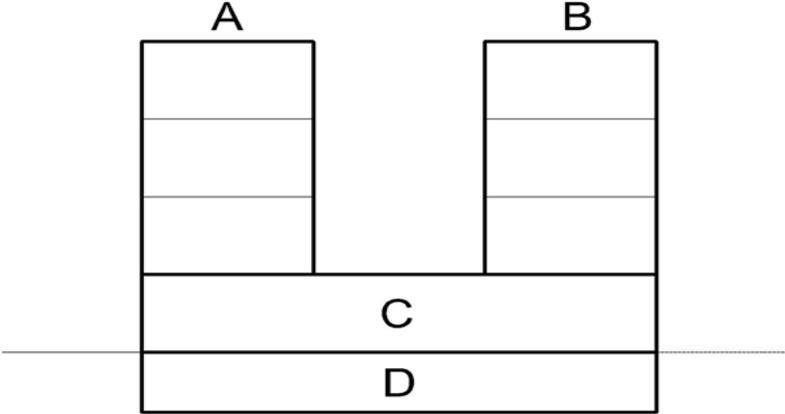


# Concepto de unidad predial/ demolición parcial

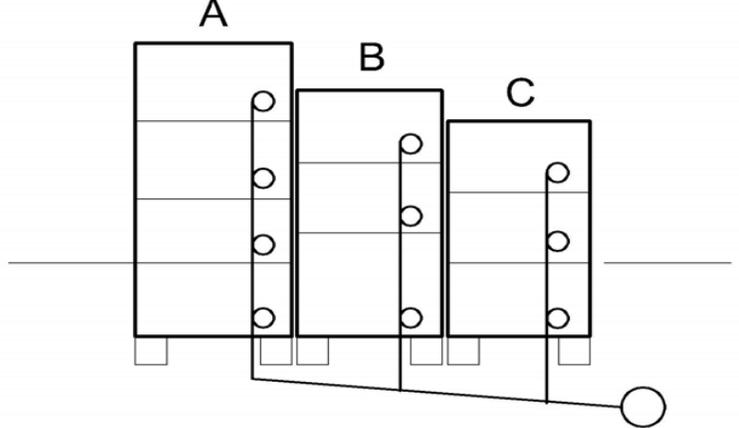


La unidad predial se produce incluso, como indica la **STS de 1 de junio de 1993**, en el supuesto de varios edificios que tienen algunos **elementos estructurales comunes**, inseparablemente entrelazados y recíprocamente dependientes, en cuyo caso no cabe declarar la ruina de uno de ellos sin que con la ejecución material inherente a tal situación de ruina legal se vea afectado esencialmente.

# Concepto de unidad predial/ demolición parcial

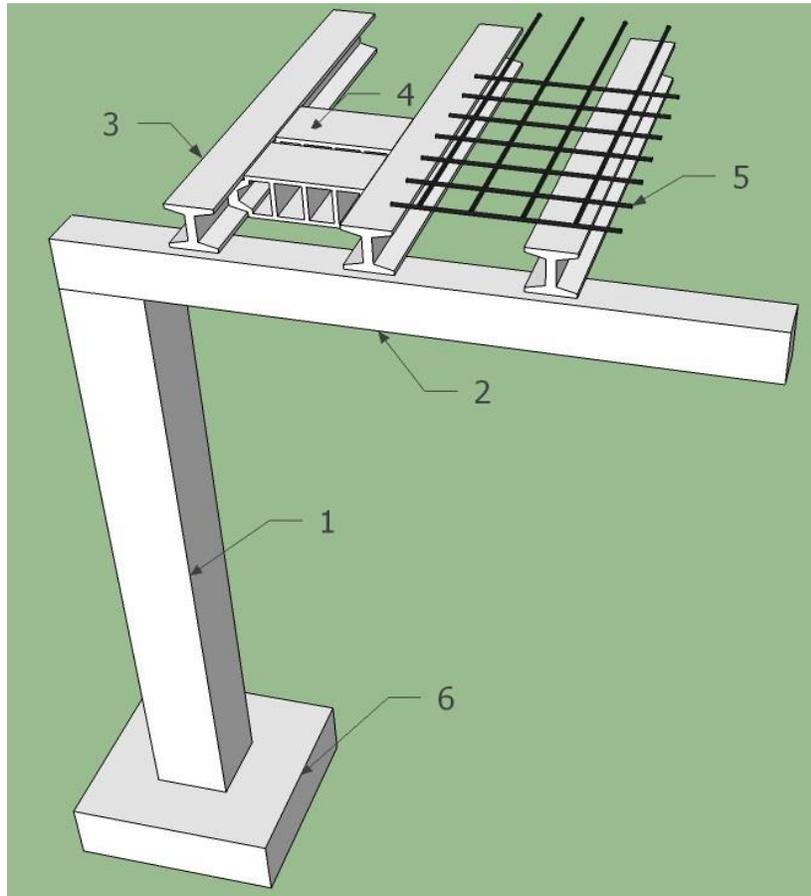


UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR REDES DE INSTALACIONES

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial



### Elementos estructurales básicos:

- 1.- Pilares
- 2.- Vigas
- 3.- Viguetas
- 4.- Bovedillas
- 5.- Malla de hierro.
- 6.- Cimentación y zapatas.  
Bases de hormigón excavada en el suelo.

## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

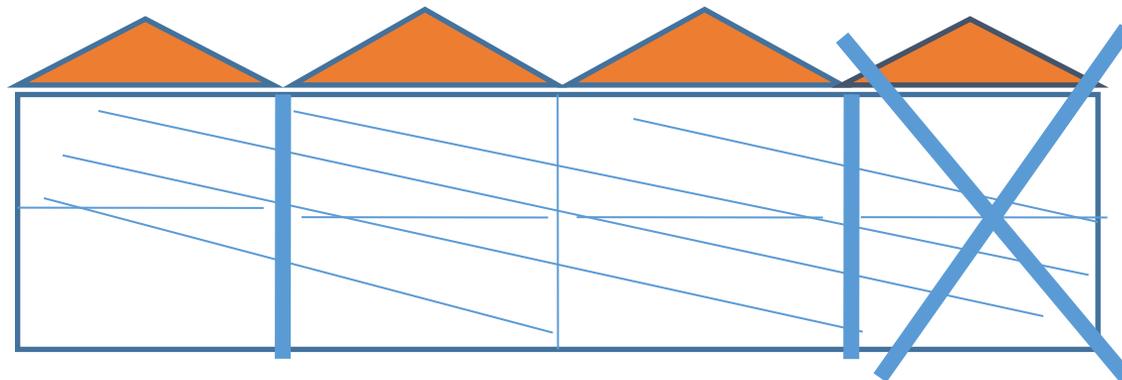
STSJG número 313/2015, rec. n° 4473/2014

Estas edificaciones tienen como **elemento común el muro portante trasero**, con muro medianero entre cada dos unidades.

Los **elementos relativos a forjados, fachada delantera, muros medianeros y cubierta, unidos a la diferenciación de portales**, excluyen en el ámbito aquí examinado la aceptación de la unidad predial, sin que la mayor o menor dificultad de los derribos autónomos descarte la viabilidad técnica de los mismos al existir un solo elemento común como el muro trasero. Principio de proporcionalidad.

NO BASTA POR SI SOLO PARA RECONOCER LA UNIDAD PREDIAL CUANDO LAS 4 UNIDADES AFECTADAS PRESENTAN LOS RESTANTES ELEMENTOS AUTONÓMOS.

“Sin que la mayor o menor dificultad de los derribos autónomos descarte su viabilidad técnica“.



# Concepto de unidad predial/ demolición parcial

La cubierta se halla gravemente deteriorada, con riesgo de desplome inmediato que podría provocar el de los forjados inferiores. A ello se le une la pérdida de verticalidad de la fachada e importantes daños en los muros de carga.

**XDO. C-A. N. 1 OURENSE SENTENCIA : 00018/2016**

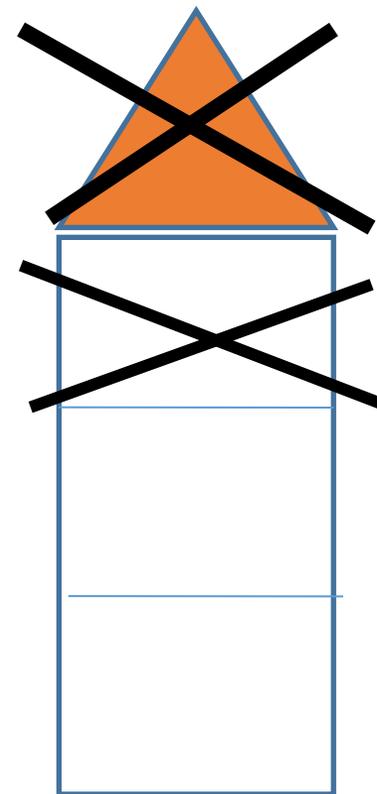
Conforme a reiterada jurisprudencia, la "ruina parcial" (artículo 34 RDUG) es un concepto excepcional solo aplicable a edificaciones de varios cuerpos, que puedan funcionar autónomamente en partes o módulos separados e independientes. **Desde luego no se le puede aplicar, aisladamente, a un elemento fundamental de un edificio (la cubierta y/o la fachada) sin el cual el resto del mismo (vivienda y local de negocio) no puede funcionar. FUNCIONALIDAD**

Realmente es absurdo y contrario a las mínimas reglas de la lógica que se pueda declarar la ruina "parcial" de un edificio como el aquí analizado, limitada exclusivamente a su "cubierta", ordenándose su desmontaje. De manera que el edificio se queda así, indefinidamente, sin cubierta, conservando su planta baja y primera.



## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

- STS 22/09/81: “resulta contradictorio, ..., un **derribo parcial** que incidiera sobre la **porción no dañada ocasionándole ex novo deterioros**”. Explica: no son calificables de cuerpos separados las plantas bajas y las superiores de los edificios en orden a mantener las **primeras y declarar el estado ruinoso de las segundas**, pues es obvio que el derribo de estas produciría en aquellas la necesidad, cuanto menos, de **reconstruir la cubierta en su totalidad, elemento totalmente esencial**.
- **STS 26/12/1996**: “Se impugna en este recurso de apelación el acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Orense, por el cual se denegó la declaración de ruina parcial de un edificio propiedad de la recurrente, en concreto la declaración de **ruina del ático**. La Sala confirma el acuerdo impugnado, pues de ninguno de los informes periciales obrantes en las actuaciones se deduce que el edificio de autos no constituya una unidad predial; de tal forma que la declaración de ruina de sólo el ático infringiría la doctrina expresiva de que sólo **es posible la declaración de ruina parcial cuando se refiere a una parte del edificio que sea arquitectónicamente independiente del resto**, lo que no ocurre en el presente caso”.

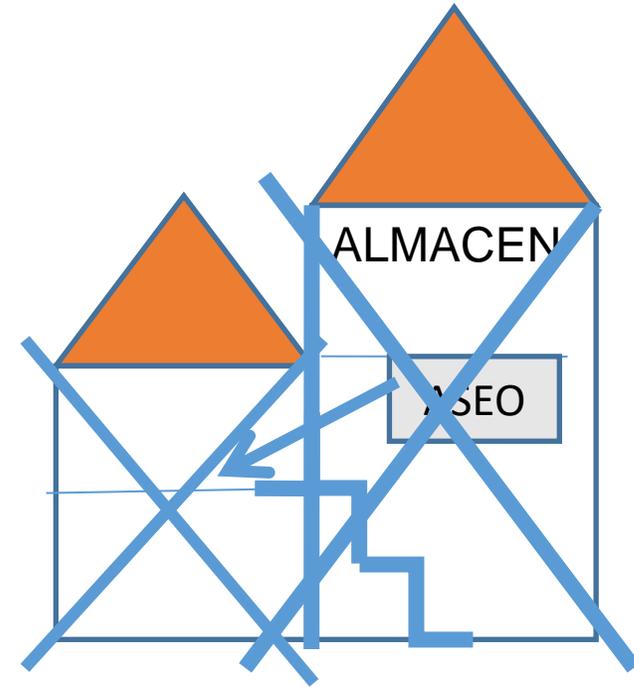


## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

STSJG, de 28 de octubre de 2009, rec. 4227/2007.

En el presente caso, aunque al exterior los dos cuerpos ofrezcan aspectos diferenciados, lo cierto es **que forman una unidad no solo predial sino arquitectónica indudable**: tienen una medianera común, y el edificio más bajo se sirve del mayor para los aseos y el almacén, aparte de carecer de escaleras, de modo que para acceder a su planta alta forzosamente ha de utilizar las del bloque más alto, que por cierto y según los planos adjuntos al informe pericial están situadas en la zona más alejada, de forma tal que este edificio menor es tributario del mayor y nunca podría subsistir por sí solo >>.

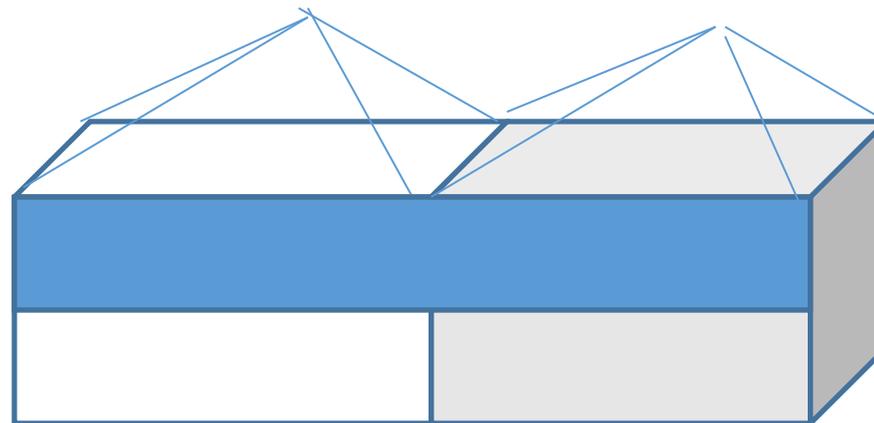
### ELEMENTOS FUNCIONALES



## Unidad predial?

TSJ Castilla y León (Valladolid) Sala de lo Contencioso-Administrativo, S 30-11-2000, nº 2160/2000, rec. 1582/1996

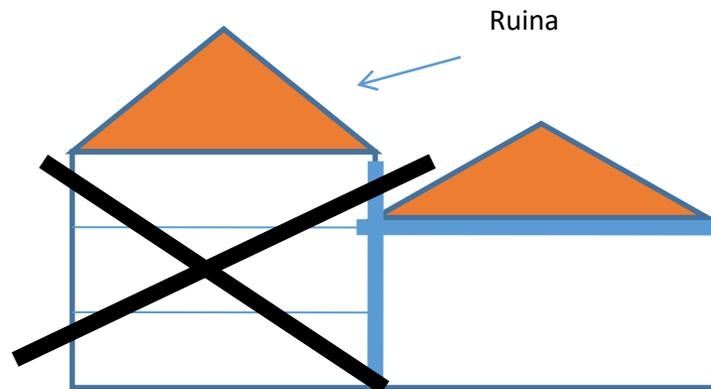
En efecto, en el informe del Arquitecto municipal se **desecha la posibilidad de una ruina parcial** porque la vivienda abarca casi todo el conjunto en planta, y esto no ha sido desvirtuado en el proceso. Aunque en el informe del Arquitecto Sr. F. -que ha de ser apreciado según las reglas de la sana crítica, sin estar obligados los Jueces y Tribunales a seguir el dictamen de los peritos (art. 632 de la LEC)-, se afirma (punto Primero del informe), en relación **con las dos construcciones, una con fachada a la calle... y otra con fachada a la calle...**, que se trata de dos edificios diferenciados, y que es posible el derribo de uno de los edificios sin afectar al otro, no se puede concluir, sin embargo, que con ese informe haya desvirtuado lo indicado por el Arquitecto municipal sobre la no procedencia de una ruina parcial, **al afectar la vivienda al conjunto en planta**, ya que el propio Sr. F. ha reconocido al contestar a la aclaración solicitada por la parte coadyuvante que "únicamente" ha visitado por dentro el local dedicado a la tienda de electricidad en la calle... Por ello, al no haber visitado la vivienda no es posible afirmar que ese informe haya desvirtuado lo indicado por el Arquitecto municipal sobre la improcedencia de una ruina parcial .



## Unidad predial?

STS Sala 3<sup>a</sup> de 21 septiembre de 1994

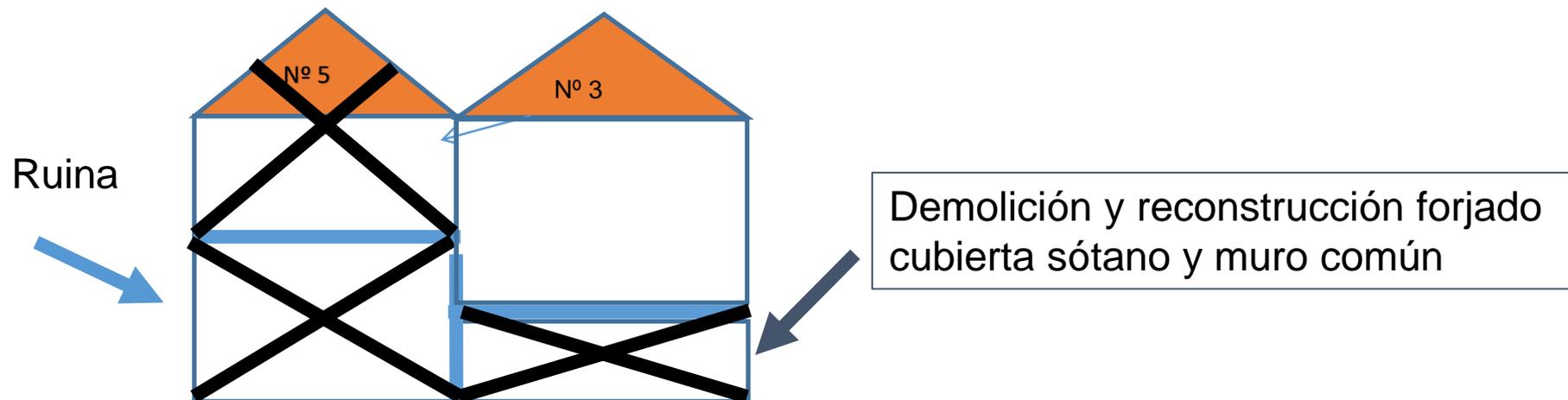
“Unidad predial partiendo del dato, que estima justificado en los autos, de que los dos cuerpos del edificio de que se trata tienen en común un muro que sirve de **cierre al cuerpo bajo y es estructural en el de tres alturas, muro en el que se sustenta la viga de madera de la cubierta del indicado cuerpo bajo**. Ya se indicó anteriormente que la Sala de instancia pone de relieve que el derribo del muro referido implicaría la modificación física del inmueble y la creación de uno nuevo y distinto”.



# Unidad predial?

**Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Vigo, 18/04/2023.**

- Declaración de ruina del Edificio número nº 5.
- Recogida de aguas pluviales provocó daños en el forjado deteriorando los elementos metálicos de algunos de los nervios de los mismos.
- El forjado de ambos edificios es común por su naturaleza estructural (nº5 y nº3).
- Orden de demolición del forjado del edificio en ruina (nº 5).
- La propietaria del edificio nº5 solicita demolición de todo el forjado corrido y escalonado de ambos edificios por ser más económica para ella la demolición.



# Unidad predial???

**STSJ ARAGÓN, de 10 de enero de 2014, rec. 303/2010**



Muros de fachada y cubierta con identidad estructural.

Muros de carga portantes divisorios de los edificios hasta el bajo cubierta.

“Permiten afirmar que los tres inmuebles, que son fincas catastrales independientes y pertenecientes a distintos propietarios, aún compartiendo algunos elementos constructivos, conforman cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos o independientes, teniendo su propia autonomía estructural, y que posibilitaba la segregación y derribo del primero sin detrimento de los otros dos”.

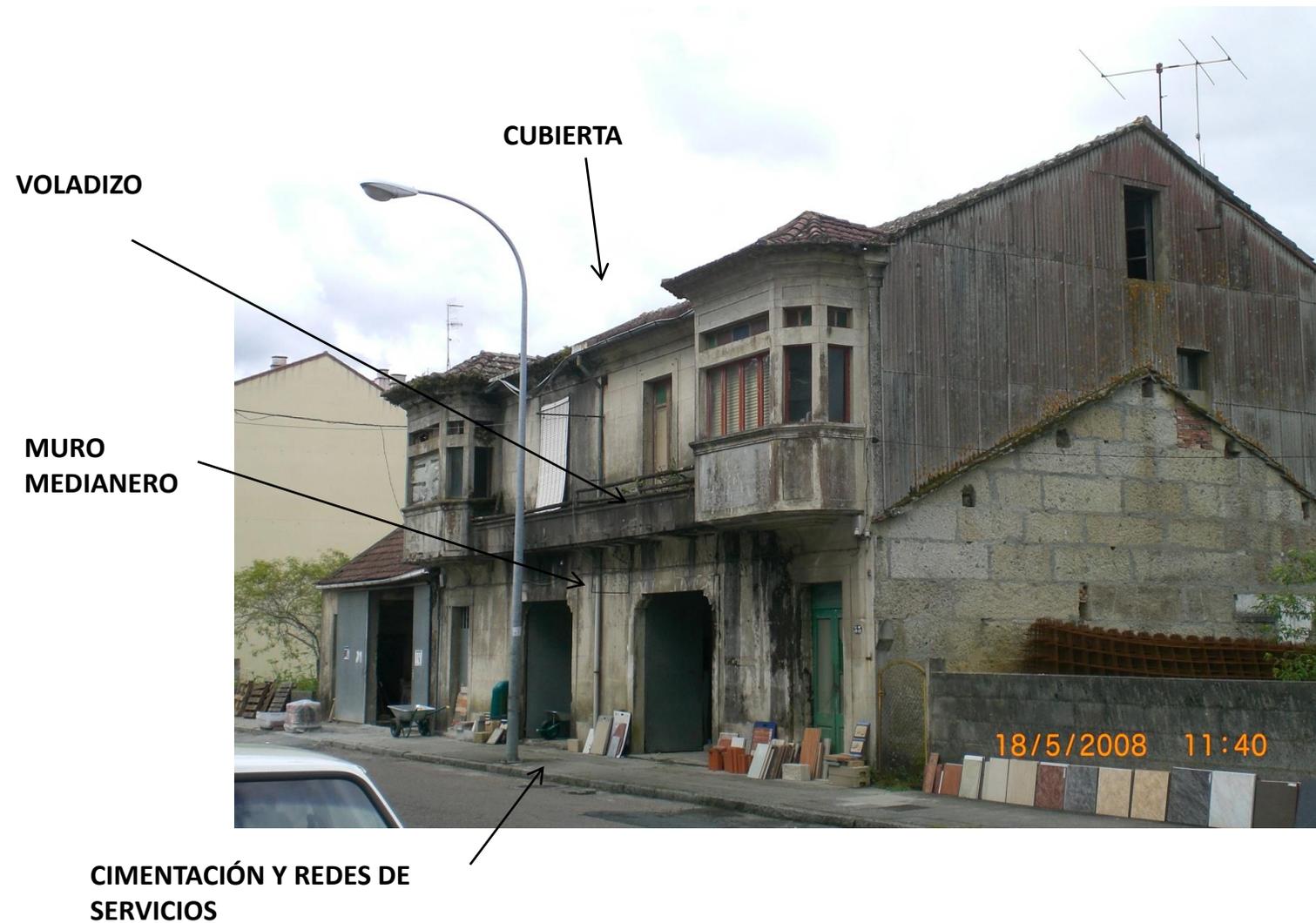
## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

TSJ Andalucía (Granada) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 5-10-2009, nº 473/2009, rec. 666/2005

Cuando existan **edificios interdependientes** es improcedente la declaración de ruina parcial aunque solo el estado ruinoso afectase a una parte por lo que las fachadas comunes, los accesos comunes, las medianerías longitudinales y transversales son cuerpos de edificación no independientes de tal forma que la ruina de uno de ellos comunica al resto (TS 21-3-1996), también cuando constituyan un bloque homogéneo. (STS de 6-6-1996).

(...) la necesaria actuación sobre la cubierta y estructura del edificio puede repercutir en el local en la proporción superficial correspondiente ya que desde un punto de vista constructivo y estructural, el **local se integra unitariamente en el edificio, sirviéndose de su estructura, cubierta, cerramientos**, etc aunque no participa de las zonas comunes de éste. Además ya el informe de 17-2-2000 del Sr. Torcuato incidía en la afectación del local por cuantas reparaciones estructurales sean precisas para garantizar la estabilidad del inmueble.

# Unidad predial???



# UNIDAD PREDIAL???



## Concepto de unidad predial/ demolición parcial

TSJ Navarra Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 19-2-2014, nº 95/2014, rec. 462/2013.

En efecto, se trata de **declarar en ruina una parte del edificio** que contiene la **única escalera que da acceso a las plantas altas del conjunto**, es decir también a las de la denominada CASA000, parte no considerada, de modo que estas últimas quedarían **sin acceso**, y por tanto sin condiciones de habitabilidad ni de adecuación urbanística en caso de proceder al derribo de la parte considerada. Lo mismo cabe decir del **acceso a pie de calle**, que se realiza por un único portal que se ha constituido como elemento común a todas las viviendas (Sección III de la Ordenanza de Edificación de las NNSS). Se trata por tanto de una **división artificial de ambas partes de la edificación funcionalmente unitaria**.

En cuanto la **unidad arquitectónica** tampoco caben grandes dudas, cuando en el propio expediente técnico se aportan planos que dibujan un **simple tabique** en la separación de la parte supuestamente ruinoso respecto del resto del edificio, **tipo de fábrica que sirve como separación interior entre estancias**, pero nunca como fachada ni siquiera como medianería. En ese tabique aparecen las puertas de acceso desde el único núcleo de escaleras a las viviendas de la parte no afectada; pues bien, estas puertas abrirían al vacío en caso de ejecutarse el derribo de la parte afectada por el expediente -- y ha que recordar que la resolución municipal contempla la demolición y establece plazos para su ejecución - en cuya situación no solo carecerían de condiciones de habitabilidad, sino también de mera y elemental seguridad que abundaría en su inadecuación urbanística (Sección IV de la Ordenanza de Edificación de las NNSS)".

# Concepto de unidad predial/ demolición parcial

TSJ Andalucía de Granada, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 4ª, S 25 de mayo, nº 2065/2022, rec. 6599/2019.

Solo hay ruina parcial cuando una parte del inmueble puede subsistir sin el otro.

Cada unidad arquitectónica debe ser objeto de un expediente de ruina. No cabe en las construcciones colindantes la llamada “ruina solidaria”, según doctrina del TS. La ruina es independiente, las construcciones colindantes corresponden a otros propietarios y forman parte de otra construcción. Expediente distinto aunque dispongan de elementos en común. Y ello, aunque los propietarios colindantes sean parte interesada.

Dos viviendas, con un engalaberno.

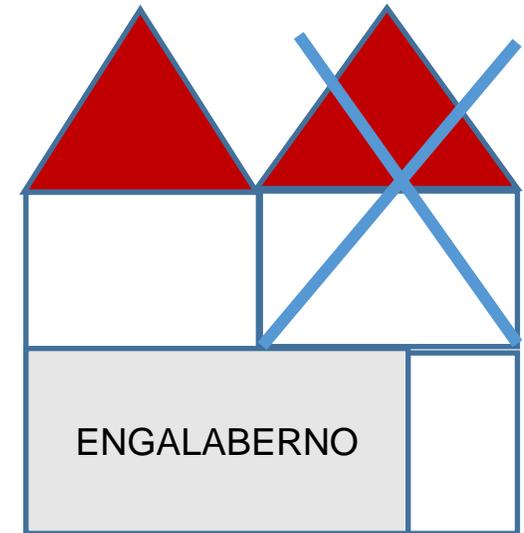
Un expediente de ruina de la vivienda en mal estado

Incumplimiento: ejecución subsidiaria

El engalaberno no es ni un supuesto de copropiedad, ni de propiedad horizontal, es un supuesto de medianería horizontal, donde hay unos elementos comunes, como el forjado. No hay por tanto obligación solidaria, porque la parte que se ordena mantener por cultura es la planta baja para proteger el engalaberno. Las plantas a demoler no son propiedad del titular del engalaberno. Y solo se puede exigir su demolición al propietario.

Solo se le repercutirá gastos sobre elementos comunes.

## DECLARACIÓN DE RUINA DE UN EDIFICIO EN SITUACIÓN DE ENGALABERNO RESPECTO DE OTRO.



# Medianeras

ACUERDO de declaración ruina edificio.

- PRESENTACIÓN PROYECTO Y OBTENCIÓN LICENCIA (consta la demolición del edificio y consolidación de medianera).
- SOLICITUD DE EJECUC SUBS Y ASUNCIÓN POR EL CONCELLO.

En ejecución: se acuerda no demoler planta baja (añadir cubierta, por tanto) y apuntalamientos metálicos por seguridad ante empuje edificios colindantes. Estos gastos se recogen en la liquidación.

STSJ DE LA RIOJA, 30/01/2014.

La propietaria asume los costes de demolición.

Los propietarios de la medianería asumen proporcionalmente la consolidación.

El Ayuntamiento asume las obras de cubierta y apuntalamiento metálico.



# Supuestos de ruina

Artículo 141 LSGA y 341 RLSGA

2. Procederá la declaración de **SITUACIÓN LEGAL DE RUINA** en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el **coste de las obras necesarias EXCEDIESE** de la **MITAD del COSTE DE REPOSICIÓN de la EDIFICACION o DE UNA NUEVA CONSTRUCCION con características similares**, en cuanto a su dimensión, uso y calidad, empleando la tecnología y materiales actuales, **excluido el valor del suelo**.
- b) Cuando el edificio presentase:
- ❖ un **agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales**,
  - ❖ *o alguno de sus **elementos o materiales** presenten **daños que comprometan su estabilidad**, y su **recuperación no sea posible por los medios técnicos normales**, es decir, los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate (RLSGA).*

# RUINA ECONÓMICA Y RUINA TÉCNICA

## LSGA y RLSGA

- STS, 5-6-1991. Nos tenemos que mover, pues, en los confines marcados en el art. 183 de la Ley del Suelo, que, como es sabido, prevé el que se pueda o se deba llegar a la declaración del estado ruinoso, total o parcial, de una construcción, **en los tres supuestos tipificados en el mismo**, calificados como de ruina técnica, ruina económica y urbanística. *Supuestos que, como ha puntualizado la Jurisprudencia, no es necesario que concurran en su conjunto, bastando uno solo para que se pueda producir la declaración.*

Desaparece **el supuesto de ruina urbanística en la LSG/RLSGA (que preveía D Galicia 28/1999 art.33)**.

STS 3ª, Sección 5ª, de 28 de junio de 2001 -recurso número 7364/1996-, que razona lo siguiente:

"Para que proceda la declaración de ruina urbanística de un edificio, construcción o parte de la misma, no basta solamente la consecuencia estricta de circunstancias urbanísticas propias para considerar la demolición de la obra u edificación, toda vez que nada impide a un edificio en situación de fuera de ordenación, continuar su existencia, en los términos referidos en el artículo 6o de la Ley del Suelo de 1976 , cuando las obras a realizar que sean procedentes, estén permitidas por dicho artículo, es decir, que además del reconocimiento del edificio como fuera de ordenación, y por tanto contrario al planeamiento, es necesario que la construcción presente un **deterioro que haga necesarias unas reparaciones que excedan de las obras susceptibles de autorización en los edificios fuera de ordenación** ( sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1990, 31 de mayo de 1991, 25 de enero y 1 de febrero de 1993 y 8 de marzo de 1994, entre muchas otras)".

# Ruina económica

Ocurre cuando el **coste de las obras** que es necesario realizar en un inmueble superan la mitad del coste de **reposición del inmueble o del valor de una edificación nueva de características similares atendiendo al uso, dimensión y calidad** (a diferencia del régimen **previo** a la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Dicho porcentaje 50% **referido al valor actual del edificio**, excluido el valor del suelo).

## ¿QUÉ DEBEMOS ENTENDER “OBRAS NECESARIAS”?

Reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento.

**TSJ Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, S de 27 Sep. 2023**

*“Coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales al edificio concernido, o para restaurar en él las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo”.*

# Ruina económica

## ¿QUÉ DEBEMOS ENTENDER POR “OBRAS NECESARIAS”?

**Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo,  
Sección 1ª, Sentencia 185/2019 de 9 May. 2019, Rec. 202/2017**

Carpintería exterior, limpieza, pintura fachada, puertas nuevas, aislamiento acústico, calefacción, extintores y luminarias de urgencia, aislamiento térmico, ascensor y cocina, son partidas y elementos precisos para hacer vividera la vivienda, son exigidos ahora por la normativa sectorial y sin ellos no podría autorizarse la reforma. Como se indica en la Sentencia apelada, hubiera sido preciso una pericial contradictoria que nos indicase que estas partidas no son necesarias para autorizar la vivienda, lo que evidentemente no concurre en este caso. En cuando al ascensor no le falta razón a las partes apeladas en el procedimiento cuando indican que si se restase por no considerar correcto que se incluyese en las partidas de reparación, también debería restarse su valoración como edificio nuevo.

# Ruina económica

**OBRAS DE REPARACIÓN:** el Tribunal Supremo estima con carácter general (SSTS de 26 de julio y 26 de diciembre de 1990, entre otras) que hay que tener en cuenta únicamente las necesarias para **mantener la edificación en un estado adecuado para servir a sus fines**, de suerte que pueda cumplir su función. Concretando más las SSTS de 18 de abril y 22 de marzo de 1994, al declarar que esas **obras se identifican con las necesarias para devolver la normalidad al inmueble**, poniéndole en **condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, con inclusión del ornato público, y no simplemente las precisas para mantener en pie la edificación**. A este respecto, la STS de 22 de mayo de 2001 sostiene que los **gastos de reparación en concepto de alicatados, instalaciones eléctricas y pintura de paramentos y fachada son partidas que no exceden del concepto de salubridad y habitabilidad aceptado socialmente hoy en día, por lo que deben incluirse en el presupuesto a efectos de verificar si supera ese límite del 50%**.

En cambio, **no se estiman gastos de reparación incluibles** las obras que obedezcan a la finalidad de conseguir en el edificio:

- una mayor comodidad y un ornato o embellecimiento superior al que tenía (STS de 28 de junio de 1999),
- las que excedan de las reparaciones puramente funcionales y tengan por objeto renovaciones, modernizaciones o mejoramientos (STS de 26 de marzo de 1987),
- las que nunca hayan formado parte del edificio (STS de 25 de septiembre de 1989).

# Ruina económica

TSJ Comunidad Valenciana S 08-02-2019, nº 76/2019, rec. 261/2017

A).- Efectivamente habrá de incorporarse como partida no considerada por la actora, el **coste de ciertos derribos**, dada la situación del inmueble, como se demuestra por las fotos que obran en autos, de manera que será preciso levantar instalaciones lo que generará un coste de ejecución y transporte que no ha sido computado por la actora.

B).- Es obvio que los cerramientos, (de una sola hoja de hormigón), **no se adecuan térmica y acústicamente a lo que actualmente se exige**, por lo que sería necesario doblarlos con los elementos necesarios, que no se valoran en la propuesta económica de la actora. Falta también la valoración de los **elementos accesorios para el tratamiento del cerramiento** y es necesario, entre otras cosas, el **reajuste de la tabiquería interior** a la rehabilitación que se pretende.

D).- El último capítulo es el relativo a las **instalaciones**, el precio de su implantación en el caso del informe del perito de la actora en algunos casos es poco menos que irrisorio, si se tiene en cuenta la número de viviendas que pretenden actualizarse y no consta la previsión de equipamientos en la vivienda, como los de saneamiento entre otros.

## Ruina económica

**STS 27/03/2000:** *Es doctrina reiterada de este Tribunal, en sentencias, entre otras, de 24 de febrero de 1989, 5 de junio de 1991, 1 y 2 de febrero de 1992 y 2 de junio de 1992, que en el importe de las reparaciones **no es posible prescindir de ninguno de los factores que lo componen**, entre los que hay que incluir no sólo el gasto de materiales y mano de obra sino también los conceptos de beneficio industrial, IVA y tasas municipales, por lo que en aplicación de esta doctrina, ha de ser estimado este apartado del motivo alegado por el recurrente, reconociéndose y declarando la existencia de ruina económica , a tenor de lo dispuesto en el art. 183.2.b), al superar en más de un 50%, los gastos de reparación respecto del valor del inmueble.*

# Ruina económica

## ¿Cómo SE CALCULA EL COSTE DE REPOSICIÓN?

- La ruina económica se rige, no por un criterio de importancia o gravedad de los daños, sino por el simple **dato económico** del coste de la reparación o subsanación que conforme al **artículo 141 de la Ley del Suelo**, **excediese de la mitad del COSTE DE REPOSICIÓN** de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo. Por consiguiente y a efectos de calcular ese coste, se hace preciso valorar dos conceptos: por un lado el edificio y por otro las obras a llevar a cabo, a fin de comprobar si el valor de éstas supera en un 50% el valor del primero.
- La LSGA ya no compara el valor de las obras con el valor actual del edificio, sino con el **coste de reposición o de una nueva construcción** con características similares, cuando desde el **art. 183.2 de la Ley del Suelo 76** se hacía referencia a “50% del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno”. Entendía el TS en cuanto al concepto “**valor actual del edificio**” que era necesario aplicarle los **coeficientes o índices correctores de depreciación**, no sólo por edad o años del inmueble, sino también los correspondientes al uso, por cuanto éste es un evidente factor de deterioro de las edificaciones. Y es que la valoración de un inmueble no debe atender únicamente a su edad, sino también a su estado general con miras a su destino futuro, a fin de que el gasto de reparación sea **socialmente justificable**. **No resultando por tanto ya esta doctrina de aplicación.**

# Ruina económica

STSJ Galicia, 23-12-2010, nº 1364/2010, rec. 4165/2010

En la misma vía judicial se ha aportado un cuarto informe que, pese a no haber sido elaborado por un arquitecto, sino por un arquitecto técnico que ha sido designado judicialmente, ha comenzado con más acierto a la hora de valorar la ruina económica, pues los otros titulados **han aplicado factores de depreciación por antigüedad y estado**, siendo así que el artículo 201.2.a) de la LOUPMRG (en la redacción dada por la Ley 15/2004) se refiere al "coste de reposición de la edificación o de nueva construcción con características similares", lo que dará lugar a que el importe de la reposición sea más elevado y, por consiguiente, que sea más dificultosa la declaración de la ruina por causas económicas, **quizás para potenciar la rehabilitación de los edificios**; En consecuencia, **el módulo legal para definir la situación de ruina viene determinado por el coste de reposición del inmueble, es decir, por el precio de construir en el mismo lugar otro de semejantes características y funcionalidad, y no por su valor intrínseco, que depende de una multiplicidad de factores, entre los que se encuentran, sin duda, la antigüedad y el estado de conservación, que no son de aplicación a los efectos que aquí interesan.**

(En el mismo sentido la STSJ País Vasco, 26-02-2016, nº 93/2016, rec. 158/2015).

## Ruina económica

TSJ Comunidad Valenciana S 08-02-2019, nº 76/2019, rec. 261/2017

Así, se ha intentado precisar un concepto legal de ese valor de reposición, que lo refiere, la ley valenciana, "**al valor de una construcción de nueva planta**", lo que se obtiene, substancialmente, y aparte de otros elementos que habrán de tenerse en cuenta, (como **impuestos, licencias, coste del proyecto, dirección de obra**, etc.), mediante el producto **de dos factores**: uno de ellos, es la **superficie útil**; el otro, es un módulo, expresado en unidades económicas, integrado por el **coste de la unidad de superficie, según las características del edificio, y en función de su uso, destino, y particularidades constructivas**. Y todo ello sin perjuicio de que en determinados casos, pueda atenderse a precisos objetivos, establecidos reglamentariamente y revisables. Aunque ya decimos, que cada caso, determinará el **patrón económico correcto**, y esas referencias objetivas, las más de las veces, **podrán servir de indicación, guía o sugerencia inicial, aunque deberán ser corregidas, en su caso, por los elementos que integran el carácter específico del edificio, como así quiere la ley, ya que no todo metro cuadrado útil tiene el mismo precio, y la gama puede ser muy amplia. En otra palabras, la ley quiere que se valore ese edificio, no cualquier edificio, de aquí los términos que emplea de "similares características"**.

## Ruina económica

**STSJ de Galicia, Sala de lo Cont.-advo, Secc. 2ª, STC 365/2013 de 9 May. 2013, Rec. 4038/2013**

*CUARTO.- : En el presente caso ese valor de reposición se cifra en 381.453,80 euros en el informe emitido a instancia del codemandado, y en 311.740 en el del técnico municipal, pues fija en 650 euros el del metro cuadrado y parte de una superficie total de 479,96 m2. El valor de las reparaciones sería, respectivamente, de 265.013,42 y de 128.014,64 euros. Este último no alcanzaría el 50% del valor de reposición del edificio, pero hay que tener en cuenta que, según reconoció el técnico municipal en su comparecencia judicial, las reparaciones fueron calculadas a precios inferiores a los de mercado; así como que para el valor de reposición se aplicó un precio único para todas las plantas, cuando obviamente es inferior el de la baja y el de la bajo cubierta.*

# Ruina técnica

A la hora de determinar la presencia de ruina técnica, la doctrina jurisprudencial (STS de 26 de enero de 1993) establecía dos criterios:

- la existencia de **un daño en el inmueble** y
  - **la imposibilidad técnica de su reparación** por los medios normales.
- } LS/56  
} LS/76

La jurisprudencia ha experimentado una evolución pues, en un primer momento (SSTS de 21 de diciembre de 1974 o 9 de febrero de 1979), vino fijando como criterio a tener en cuenta para valorar la **ruina técnica el relativo a si las obras a realizar eran de reconstrucción o de mera reparación**, identificando el medio normal de arreglo con el concepto de reparación y el anormal con el de reconstrucción (declaraba que un daño no se podía reparar por medios normales cuando requería la demolición y la reconstrucción por tener materiales en descomposición y **afectar a elementos estructurales**). Y así, se consideraba que si la obra consistía en **consolidar, corregir o remediar la edificación** nos encontrábamos ante una simple reparación, no determinante de ruina, y si las obras implicaban **volver a edificar todo o parte del inmueble**, tras una **demolición anterior, equivalía a una reconstrucción** que sí justificaba la declaración de ruina.

Sin embargo, la evolución técnica de la edificación hizo posible **reparar daños que afectan a elementos estructurales** sin necesidad de su previa demolición. Por lo que la jurisprudencia empezó a referirse a situaciones de **“verdadero agotamiento de las estructuras y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir”** (STS 22/06/1987, 27/01/1988).

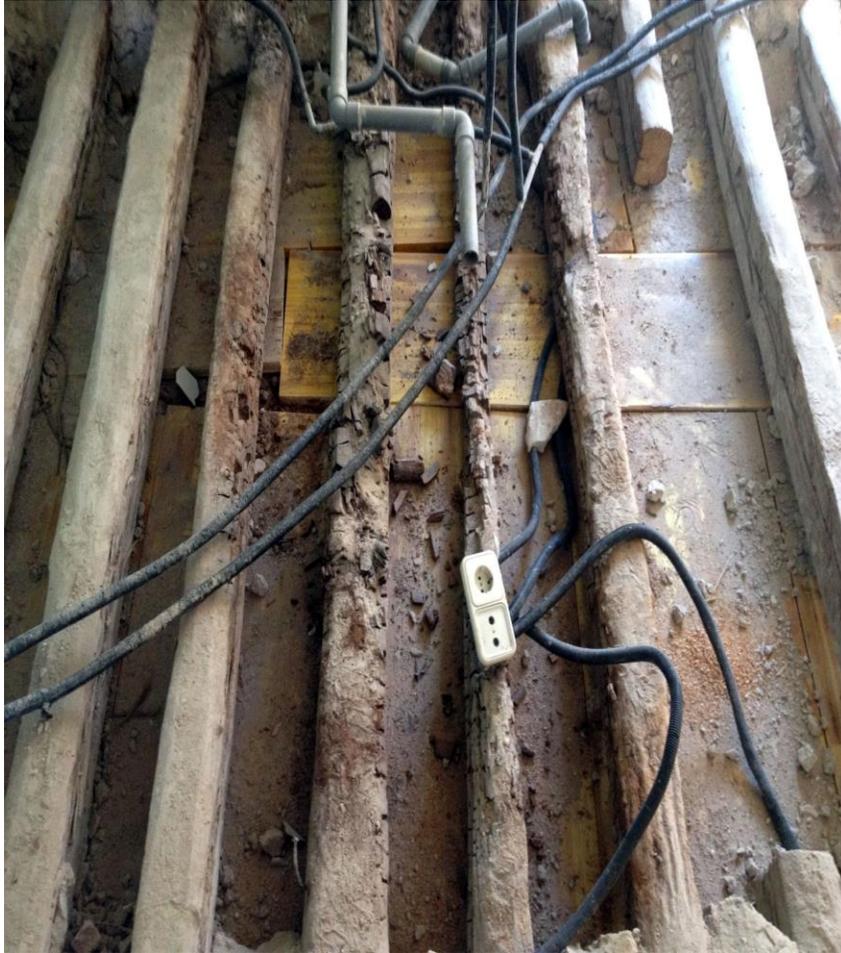
## Ruina técnica

**STS de 1 de febrero y 25 de noviembre de 1993**, consideraron que los progresos técnicos de la edificación permiten, cada vez en más variado número de casos, reparar deficiencias en elementos fundamentales del inmueble que antes eran solamente subsanables mediante la demolición y reconstrucción de la parte afectada, **lo que supone que en estos momentos tales deficiencias hayan dejado de ser determinantes de ruina técnica**, concepto que hoy debe referirse a **situaciones de verdadero agotamiento de las estructuras y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir**. **Por lo que no tendrán ese carácter**, como indica la STS de 13 de junio de 1990, las **demoliciones parciales y puntuales que no tengan el carácter de generalizadas**.

**STS 16/05/1984**: obras de **consolidación en cimientos, estructuras y saneamientos**, hoy pueden realizarse por técnicas constructivas normales. Señalando como límite conceptual el alto coste de la reparación o el real agotamiento generalizado del edificio.

**Por lo tanto, será daño de reparación normal aquel que, aunque suponiendo obra de reconstrucción que afecte a algún elemento estructural, sea de alcance parcial, de coste no excesivo y se realice en edificio en buen estado general de conversación sin síntomas de agotamiento estructural.**

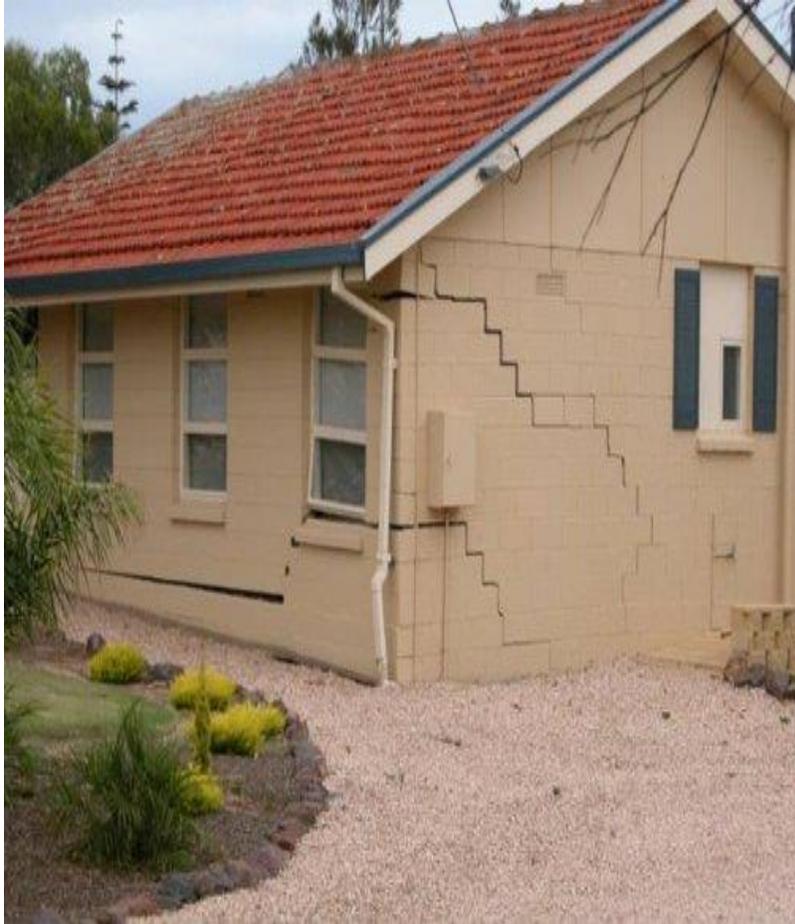
## Ruina técnica



- Elemento estructural dañado: forjado de madera.
- No afecta a la estabilidad.
- No agotamiento estruct.
- Localización parcial.
- Sin conste excesivo.

**REPARABLE**

## Ruina técnica



- Elementos estructurales dañados: cimentación y muros de carga.
- Afecta a la estabilidad.
- Agotamiento estructural.
- No localización parcial.
  - Coste excesivo.

**NO REPARABLE**

# Ruina técnica

**TSJ Galicia** Sala Cont.-Admvo, sec. 2ª, S 23-12-2010, nº 1364/2010, rec. **4165/2010**

“Y lo que hizo en este caso la juzgadora de instancia fue valorar el estado ruinoso del edificio desde el punto de vista técnico, sin que llegara a valorar la ruina económica, tras lo cual concluyó, que las **OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN** que proponían tanto el perito del inquilino como el judicial, **AUNQUE NO SUPUSIERAN SUSTITUIR TODA LA ESTRUCTURA HORIZONTAL Y LA CUBIERTA, AFECTABAN A LA PRÁCTICA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y NO SÓLO A PARTES AISLADAS, AL TIEMPO QUE SOBREPASABAN LOS LÍMITES DE LA REPARACIÓN POR MEDIOS NORMALES, SEGÚN LO QUE SEÑALA LA CONSTANTE JURISPRUDENCIA** ( SSTS de 27.01.88, 22.01.93 y 08.02.94)”.



# Ruina técnica



AGOTAMIENTO ELEMENTOS  
ESTRUCTURALES.

TOTALIDAD DEL INMUEBLE

# Ruina técnica



AGOTAMIENTO VITAL



## Ruina técnica



**DEMOLICIÓN**

## Ruina técnica

En consecuencia y como afirman las SSTS 1 de septiembre de 1990 y 8 de febrero de 1994, pese a que se trate de una **obra de reconstrucción que afecte a algún elemento estructural** la ruina técnica **no opera de manera automática** cualquiera que sea su volumen, sino que hay que entender que la reconstrucción no rebasa el límite de la **reparación por medios normales cuando sea de alcance parcial, de coste no excesivo y se realice en edificio en buen estado general de conservación, sin síntomas de agotamiento estructural.**

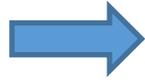
En la misma línea, las **SSTS de 22 y 25 de enero de 1993** proclaman que el criterio de la ruina técnica no es el de considerar que toda obra consistente en la sustitución de elementos básicos o estructurales de un edificio requiera medios técnicos no normales, sino el de atender en cada caso concreto a una conjunción de factores, de entre los que destaca la **importancia de los elementos estructurales dañados, su generalización o simple localización, su agotamiento vital y la entidad de las reparaciones a efectuar.**

# Ruina técnica

**Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 20-6-1996, rec. 4211/1992**

Por lo demás, procede, y así lo haremos, desestimar el presente recurso de apelación, ya que la Sala de primera instancia obró conforme a Derecho al declarar la ruina técnica del edificio en cuestión, porque existen **daños que afectan a elementos estructurales que deben ser sustituidos**. Así, y tal como se deduce del informe pericial practicado en primera instancia, **el edificio precisa una sustitución o recalce de elementos horizontales (un 30% de la superficie total edificada), una reparación que afecta al 100% de la cubierta o tejado, con sustitución de cañizo y pares de madera, y una sustitución de las vigas puente de la primera crujía en plantas bajas y vigas de forjado**. La envergadura de estas obras evidencia una situación de ruina técnica, según el artículo 183-2-a), tal como la ha caracterizado la jurisprudencia de esta Sala, según la cual hay que atender para apreciarla, y en cada caso concreto, a una conjunción de factores de entre los que destacan **la importancia de los elementos estructurales dañados, su generalización o simple localización, su agotamiento vital, la importancia de los daños y reparaciones a efectuar, aunque no alcance el 50% del valor del edificio**, etc. (Sentencias de 1 de Septiembre de 1990, 8 de Febrero de 1994, 21 de Marzo de 1994, etc), criterios todos que, conforme a lo dicho, evidencian el acierto de la sentencia impugnada al declarar el edificio de autos en situación de ruina técnica .

Concello



## Orden de Ejecución



### ITE marzo 2016:

- **Conservación:** favorable (cimentación, estructura, elementos verticales y cubierta, instalaciones del edificio).
- **Accesibilidad** no cumple: instalación de ascensor.
- **Eficiencia energética** no cumple:
  - Adición de aislamiento térmico en cubierta.
  - Adición de aislamiento térmico en fachada por el interior o relleno de cámara de aire.
  - Sustitución de ventanas.
  - Trasdosado interior de pilares integrados en fachada.
  - Mejora de las instalaciones

### Orden de ejecución del ayuntamiento 63/2016 (con medidas cautelares).

Informe arquitecto particular: El pilar de hormigón armado de la esquina posterior derecha (**vista desde la calle magdalena**) de la referida edificación, presenta signos evidentes de un grave deterioro de sus condiciones resistentes, debido al avanzado proceso de carbonatación del hormigón y corrosión de las armaduras de acero que conforman dicho pilar en todos sus tramos.

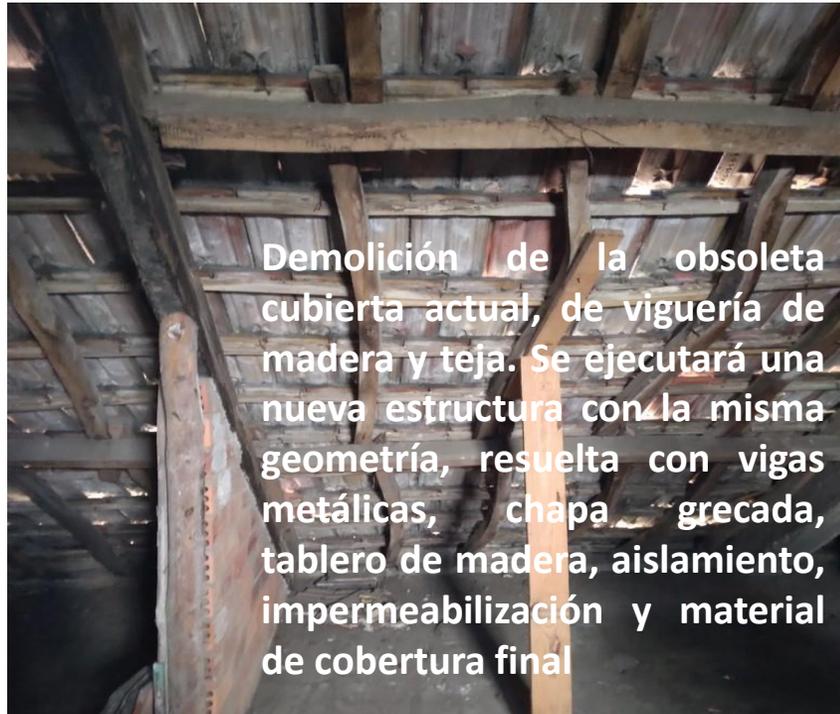
El proceso de oxidación de la armadura –aumenta hasta ocho veces su volumen- ha producido importante fisuración longitudinal del hormigón, en algún caso con desprendimiento de parte del recubrimiento de vigas y pilares y revoco del cerramiento de fachada lateral.



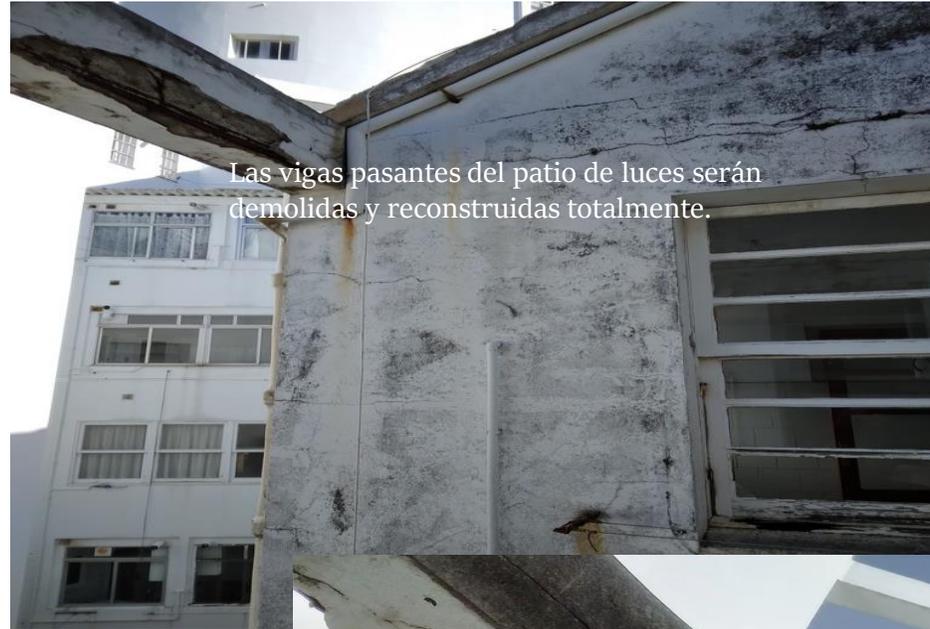
## PROYECTO DE REFUERZO ESTRUCTURAL

- No patologías cimentación.
- No patologías severas de funcionamiento estructural (deformación de vigas o forjados, fisuras características, indicios de aplastamiento de elementos verticales).
- Numerosos puntos con corrosión de armaduras.
- Hormigón confeccionado con arena de playa.
- Contenido de cloruros: Los valores de resistencia a compresión entre los 7 Mpa (riesgo inaceptable) y los 17.5 Mpa (al límite de seguridad), valores mínimos de 25 MPA.

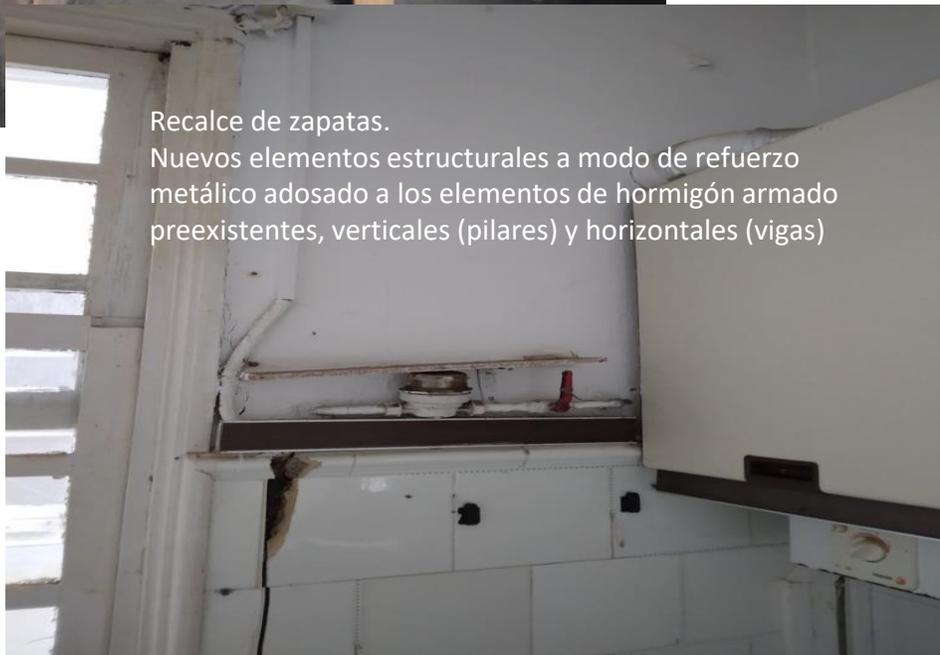




Demolición de la obsoleta cubierta actual, de viguería de madera y teja. Se ejecutará una nueva estructura con la misma geometría, resuelta con vigas metálicas, chapa grecada, tablero de madera, aislamiento, impermeabilización y material de cobertura final



Las vigas pasantes del patio de luces serán demolidas y reconstruidas totalmente.



Recalce de zapatas.  
Nuevos elementos estructurales a modo de refuerzo metálico adosado a los elementos de hormigón armado preexistentes, verticales (pilares) y horizontales (vigas)



## Ruina técnica

**TSJ Comunidad Valenciana Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 2-6-2017, nº 444/2017, rec. 318/2013**

La sentencia analiza el concepto de ruina técnica - cuando los deterioros en un inmueble afectan de manera sustancialmente trascendente a sus elementos estructurales de sustentación y requieren para ser reparados, la sustitución en unos casos o la reconstrucción en otros. Esto es, que solo cabrá decretar tal situación de ruina, cuando se produzca **un agotamiento generalizado de los elementos estructurales y fundamentales del edificio que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir las partes principales, y no a deterioros perfectamente remediabiles con técnicas constructivas normales-**

## Ruina técnica??

Carpinterías mal estado, vidrios rotos  
desplome parte de la balconada



Cubierta con vegetación, tejas  
levantadas



# Ruina técnica??

Cubierta desplomada

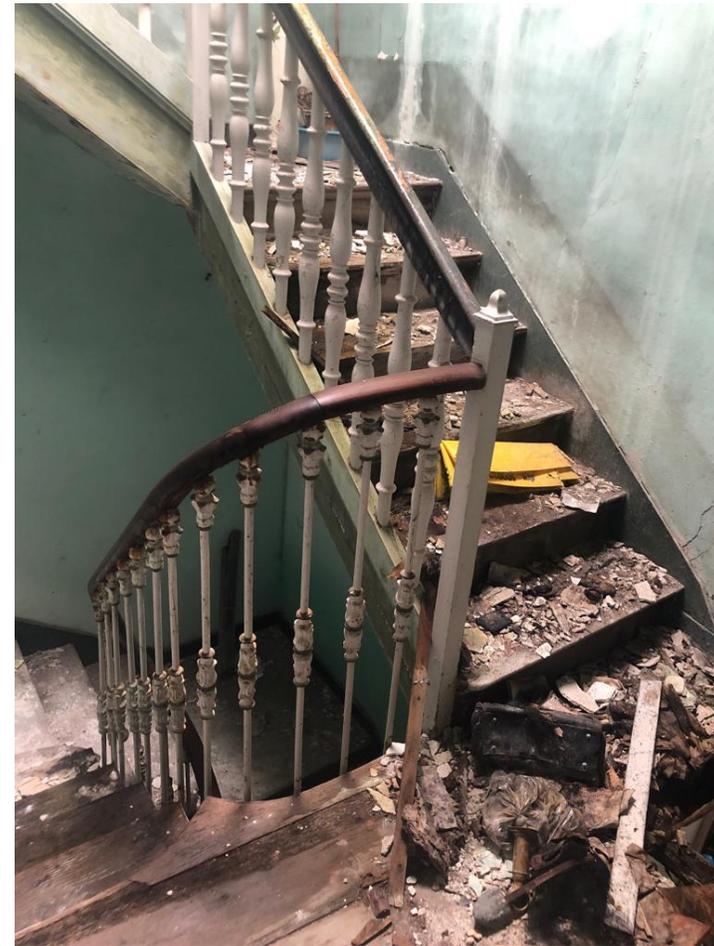


Destrucción estructura de madera, forjados y vigas de madera



# Ruina técnica??

Podredumbre vigas y forjados



# Ruina técnica??

**Tribunal Supremo Sala 3ª, S 30-11-1993, rec. 1740/1991**

De un lado, que concurre efectivamente en el edificio de que se trata el supuesto legal de ruina técnica previsto en el repetido art. 183.2.a), habida cuenta los graves y generalizados daños de que adolecen actualmente algunos de sus elementos estructurales o básicos, así como la pérdida total o parcial de su respectiva funcionalidad arquitectónica respecto del conjunto de la edificación; tales son, entre otros menos importantes, **la cimentación, los muros posteriores e interiores, los forjados, la cubierta superior, etc.; daños y deficiencias demostrativos, en definitiva, del agotamiento generalizado de las estructuras del edificio (explicables en una casa-palacio cuya construcción data de 1850), y de la necesidad de efectuar un apeo urgente, complementario del que ya existe, así como la naturaleza inexcusable de llevar a cabo una general reparación, y aun sustitución, de la mayor parte de los elementos constructivos básicos, así como los complementarios del interior del edificio , asimismo necesarios para el uso adecuado del inmueble;** todo lo cual implica de hecho una **PARCIAL RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, LA QUE EN MODO ALGUNO PUEDE REALIZARSE MEDIANTE LA SOLA UTILIZACIÓN DE MEDIOS TÉCNICOS CALIFICABLES DE NORMALES, SINO DE EXTRAORDINARIOS** (con las consecuencias jurídicas previstas para casos análogos en las Sentencias de esta Sala de 14 de febrero y 12 de junio de 1978, 4 de febrero y 24 de junio de 1992, a mas de otras muchas) esta doctrina jurisprudencial ha venido a ser recogida posteriormente en el art. 247 del nuevo texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio

# DECLARACIÓN DE RUINA



# RUINA ??



RUINA ??



# DECLARACIÓN DE RUINA



ARTÍCULO 26 LSG

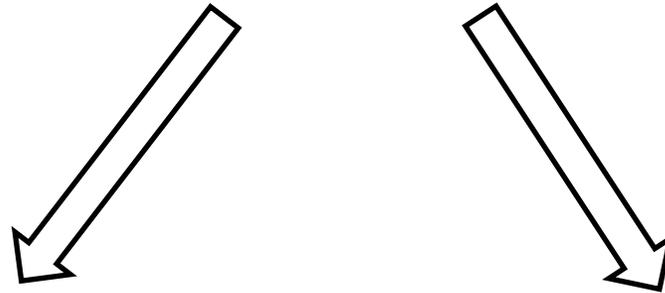
PROHIBICIÓN  
DEMOLICIONES



ARTÍCULO 40 LSG

Art. 342 RLSGA.  
INICIO DEL PROCEDIMIENTO

# INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE RUINA



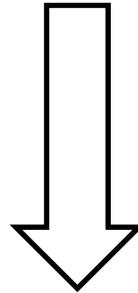
**DE OFICIO**

**A INSTANCIA**

DE CUALQUIER INTERESADO

Art. 342 RLSGA.  
INICIO DEL PROCEDIMIENTO

**INICIACIÓN DE OFICIO**



**PREVIO INFORME**

Servicios técnicos municipales.

# PROCEDIMIENTO

Art. 342 RLSGA.

A INSTANCIA DE PARTE

## ESCRITO DE INICIACIÓN



## INFORME SUBSCRITO POR FACULTATIVO

1. Deberán constar en el escrito que presente los **datos identificativos** relativos al **inmueble**.
2. El **motivo** o motivos en que se basa el **estado de ruina y**
3. La relación de los **moradores**, cualquiera que fuese el título de posesión,
4. Así como los **titulares de derechos** reales sobre el inmueble, en su caso.

1. Descripción del **estado físico** del inmueble, **causas probables** del estado de ruina y **obras previsibles** necesarias para reparar los daños que presente.
2. Condiciones de **seguridad y habitabilidad** suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia.
3. **Presupuesto estimado** de las obras de reparación necesarias y de las correspondientes a la construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, cuando el inmueble amenace ruina económica.
4. Las **medidas** que, a su juicio, **no admitan demora** y que haya que adoptar para proteger la salud y la seguridad de las personas y cosas.
5. Si el que la solicita es la persona propietaria del inmueble, se **acreditará** también su **titularidad**.

# ARTÍCULO 343 RLSGA

## AUDIENCIA E INFORMES TÉCNICOS

### 1. AUDIENCIA CON TRASLADO DE INFORMES TÉCNICOS POR PLAZO DE 1 MES A :

- Propietarios
- Moradores
- Titulares de derechos reales.
- ??????

### 2. Transcurrido este plazo los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES evacuarán **dictamen pericial** en el plazo de 10 días, previa inspección del inmueble.

*Prevalecen los informes de los técnicos municipales frente a los aportados por las partes, ya que se les atribuye, en principio y salvo prueba en contrario, una mayor imparcialidad (TS 19-4-94, 14-4-98; TSJ Baleares 8-4-97; TSJ La Rioja 14-5-97). Cambia la doctrina del TS: Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 4ª, Sentencia 202/2022 de 17 Feb. 2022, Rec. 5631/2019: El Supremo establece doctrina sobre el valor pericial de los informes de la Administración y rechaza que gocen de un PLUS DE CREDIBILIDAD. Una vez sentado que los expertos al servicio de la Administración pueden actuar como peritos y que sus dictámenes -al igual que cualquier otro dictamen pericial- han de ser valorados de manera libre y motivada, **es preciso hacer tres consideraciones adicionales a fin de dar cumplida respuesta a la cuestión de interés casacional objetivo. En primer lugar, tal como señala el recurrente, no es lo mismo que un informe o dictamen emanado de la Administración se haga valer como medio de prueba en un litigio entre terceros o en un litigio en que esa misma Administración es parte.** En este último supuesto, no tiene sentido decir que el informe o dictamen goza de imparcialidad y, por ello, merece un plus de credibilidad: quien es parte no es imparcial. Además, cuando esto ocurre, el dato es relevante, pues exige no eludir la proveniencia puramente administrativa del informe o dictamen, examinando hasta qué punto ello ha podido influir en las conclusiones periciales.*

## ARTÍCULO 343 RLSGA AUDIENCIA E INFORMES TÉCNICOS

### STS Sala 3ª de 29 mayo de 2000. Tramitación del procedimiento audiencia.

Tal motivo debe ser rechazado porque los preceptos de la Ley de Procedimiento Administrativo citados se refieren a las reglas generales sobre audiencia en la tramitación de cualquier procedimiento administrativo carente de regulación específica en su tramitación, y a tales efectos las indicadas normas regulan la audiencia de los interesados en cualquier grado y medida en tales procedimientos, pero en los de **declaración de ruina**, tales interesados pueden solicitar la iniciación del expediente de ruina, pero según su art. 20, una vez iniciado el expediente se pondrá de manifiesto al **propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, a los que se debe dar audiencia y traslado del expediente**, pero no a los simplemente interesados en virtud de cualquier otro título, tales como los colindantes del edificio objeto del expediente de ruina, los cuales, por supuesto pueden personarse y ser parte en el expediente si así lo estimaran oportuno, tal como lo hizo el recurrente como titular de un derecho derivado de la obra a realizar en el terreno colindante al edificio cuya ruina se cuestiona, y que presentó el oportuno recurso de reposición contra el acto administrativo impugnado, momento en que pudo recabar toda la información que estimó oportuna sobre el expediente de ruina y acceder al mismo en su integridad, con lo que de ningún modo podría hablarse de indefensión material aun cuando hubiera debido dársele traslado del expediente antes de la resolución del mismo. De ahí que no quepa hablarse de infracción de esos preceptos, ni del art. 24 o 105 de la Constitución.

## ARTÍCULO 343 RLSGA

### AUDIENCIA E INFORMES TÉCNICOS

- La falta de audiencia del propietario, de los moradores o de los titulares de los derechos reales, no implica un vicio de nulidad de pleno derecho sino, en su caso, un defecto **de anulabilidad cuando acreditasen que se les ha ocasionado indefensión** o, si ésta no se produjera, una mera irregularidad no invalidante del procedimiento (TS 06/10/90).
- En los casos de copropiedad la falta de audiencia de uno de los condueños, no lleva aparejada automáticamente la invalidez del expediente, sino que habrá que ponderar si en efecto pudo comparecer en cualquier fase del mismo o bien, posteriormente, en vía de recursos (TS 18-4-88; 7-6-93).
- “En este sentido, y por todas, puede verse la sentencia de 16 de noviembre de 2006 (casación 1860/ 2004), en la que, con cita de otras, se recuerda también que para afirmar si se produjo o no esa situación de indefensión real y efectiva han de **valorarse las circunstancias singulares de cada caso en concreto**, incluidas las posibilidades de defensa que haya podido proporcionar el propio procedimiento administrativo en que se omitió aquel trámite, el recurso administrativo, si lo hubiere, y el mismo recurso jurisdiccional". **Sala Tercera del Tribunal Supremo, en sentencia de 8 de Enero de 2012 (rec.6469/2012 )**.
- Además de dar audiencia a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales, se exige darles traslado de los informes técnicos. Sin embargo, si no han tenido traslado de dichos informes tampoco llegará a viciar el procedimiento cuando se observe que se han respetado sus derechos, que se les ha notificado y que han comparecido y vertido alegaciones en el expediente contradictorio (TS 21-11-90; 2-2-93).

ARTÍCULO 344 RLSGA  
FIN DEL PROCEDIMIENTO

**3.** Emitido el informe técnico en el plazo de 10 días se emitirá informe propuesta con todo lo actuado que se elevará al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

**4.** No podrá **exceder de 6 meses** el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se notifique la declaración pertinente. Transcurrido este plazo,

PROCEDIMIENTO DE OFICIO: **CADUCIDAD.**

**PROCEDIMIENTO A INSTANCIA DE PARTE ???**

## ARTÍCULO 344 RLSGA FIN DEL PROCEDIMIENTO

### **SILENCIO ADMINISTRATIVO: ESTIMACIÓN O DESESTIMACIÓN**

**JCA PONTEVEDRA, Nº 1, S. 271/2021, de 17 de noviembre 2021:**

La declaración de ruina genera importantes efectos restrictivos de derechos. Ordena demoler aunque la voluntad de los propietarios sea distinta. Incide en contratos de arrendamiento de locales y viviendas.

Nuestra legislación urbanística dispone, de manera muy clara, que “en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística”.

El Tribunal Supremo en reiterada y consolidada jurisprudencia viene interpretando esa restricción específica de la materia urbanística en el sentido de que el silencio siempre será negativo si la solicitud no se ajusta a lo dispuesto en la normativa aplicable.

Consecuentemente, para poder discernir si el efecto del silencio administrativo generado ha sido positivo o negativo, habrá de comprobarse previamente la correspondencia de lo solicitado con lo dispuesto en el ordenamiento aplicable, lo que lleva al análisis y resolución de la cuestión de fondo planteada en este proceso: si concurren o no, físicamente en la construcción, los requisitos reglados determinantes de la situación de ruina.

**TSJ CASTILLA Y LEÓN DE VALLADOLID, SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, Sección 2ª, S de 3 Feb. 2022:** Esto se reitera en la posterior sentencia de esta Sala de 18 de enero de 2018 que se cita en la aquí apelada, pues "la tardanza -más de los seis meses previstos en el art. 326.5 RUCyL desde la fecha de la solicitud- en la resolución de la solicitud de declaración de ruina... no determina en este caso esa declaración por "silencio positivo", toda vez que "no procede la declaración de ruina de un inmueble si no concurren los requisitos legalmente previstos para esa declaración (establecidos en los citados arts. 107 LUCyL y 323 RUCyL)".

## ARTÍCULO 345 RLSGA RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE DE RUINA

La **RESOLUCIÓN** del expediente deberá contener alguno de los **pronunciamientos siguientes**:

a) **DECLARAR EL INMUEBLE EN ESTADO DE RUINA, ordenando su demolición.** Si existiera peligro o RIESGO INMINENTE en la demora, el **alcalde acordará lo procedente respecto al DESALOJO DE LOS OCUPANTES.**

b) **DECLARAR EN ESTADO DE RUINA PARTE DEL INMUEBLE,** cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto según lo dispuesto en el artículo 341.1, **ordenando, al mismo tiempo, su demolición.**

c) **DECLARAR QUE NO HAY SITUACIÓN DE RUINA,** ordenando las medidas y obras pertinentes destinadas a **mantener la seguridad, salubridad y ornato** públicos del inmueble de que se trate.

De haberse **acordado la demolición total o parcial del inmueble,** o cualquier otra medida pertinente como la ejecución de obras, se fijará al mismo tiempo **EL PLAZO EN EL QUE TENGA QUE REALIZARSE.** En el caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el **artículo 336 (MULTAS COERCITIVAS/EJECUCIÓN SUBSIDIARIA).** Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes **expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.**

La **resolución del expediente** se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los **moradores del inmueble,** aunque no se personaran durante su tramitación.

La **declaración de ruina** comportará **LA INSCRIPCIÓN DE OFICIO DE LA FINCA AFECTADA EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE.**

## ARTÍCULO 345 RLSGA

### RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE DE RUINA

- La **competencia** para resolver el procedimiento corresponde al **alcalde** (TS 8-11-96). No existe diferencia de régimen respecto de este tipo de actos entre municipios de régimen común y especial.
- Del acto que pone fin al expediente, la declaración de ruina, se desprenden dos medidas en lo que a la edificación se refiere:
  - la **demolición total o parcial**. El acto declarativo de la ruina, que conlleva como efecto una orden de demolición), **NECESARIO TÍTULO HABILITANTE PREVIO**.
  - la **ejecución de obras**. En los casos en que del análisis de las pruebas, la declaración de ruina no resultase procedente, la autoridad municipal podrá decretar la ejecución de obras, lo cual implica que la resolución será una orden de ejecución para garantizar la debida conservación de las edificaciones y construcciones, por lo que tal declaración ha de concretar con toda precisión, las obras que deban realizarse y concederse un plazo para ello. **TB NECESARIO TÍTULO HABILITANTE PREVIO**.
- La resolución resultante de este expediente **no produce los efectos de cosa decidida**, pues el presupuesto de hecho que constituye la causa o **presupuesto del acto administrativo tiene un carácter dinámico y evolutivo** (TS 22-1-92; 5-4-93).

# ARTÍCULO 346 RLSGA: PELIGRO INMINENTE PARA LAS PERSONAS O BIENES

CUANDO POR RAZONES DE SEGURIDAD, SI SE APRECIA **URGENCIA Y PELIGRO** EN LA DEMORA, DE OFICIO O A INSTANCIA DE PARTE,

Una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición, y por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine.

VISITA DE INSPECCIÓN URGENTE → INFORME TÉCNICO:

- **CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD DEL INMUEBLE Y EL RIESGO DE DAÑOS A TERCEROS**
- **ADOPCIÓN DE MEDIDAS EXCEPCIONALES DE PROTECCIÓN, tales COMO APEOS O APUNTALAMIENTOS DE CARÁCTER INMEDIATO.**

ALCALDE ( 24 h) DICTARÁ RESOLUCIÓN:

DECLARA LA RUINA INMINENTE Y ORDENAR LA **DEMOLICIÓN** (Siendo esta la única **medida de seguridad razonable**)

ADOPTAR MEDIDAS CAUTELARES: APEOS Y APUNTALAMIENTOS Y ORDENAR EL DESALOJO

ESTABLECERÁ UN PLAZO PARA DESALOJO ( O AUTORIZACIÓN JUDICIAL/PROCESO CONTRADICTORIO)

Si el dictamen técnico contemplara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa adopción, si procediera, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el EXPEDIENTE POR LOS TRÁMITES NORMALES.

No obstante, se **GIRARÁN LAS VISITAS DE INSPECCIÓN QUE SEAN NECESARIAS** y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

	RUINA ORDINARIA	RUINA INMINENTE PREVISIBLE DERRUMBAMIENTO
TRAMITACIÓN	<p>Expediente contradictorio, audiencia a los interesados.</p> <p>Con la incoación se pueden adoptar medidas cautelares y órdenes de ejecución riesgos e incluso desalojo.</p> <p><b>No puede compartirse que cualquier atisbo de riesgo para personas o cosas, derivado del estado de conservación del inmueble, conlleve ruina inminente (TSJA, S CA, S. 506/2021, 27 de mayo)</b></p>	<p>Tramitación sumaria y urgente, dada la urgencia y el peligro, lo que supone privación de los medios de defensa que se traslada al proceso judicial en el caso de que la demolición hubiese tenido lugar.</p> <p>La prontitud de actuación que requieren tales estados de ruina inminente <b>EXCEPCIONA LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO</b> de ruina, al no admitir la urgencia del caso, dilaciones que pudieran ocasionar perturbaciones graves a las personas y a los bienes (TS 2-2-95 ; 8-5-02). La tramitación sumaria y urgente sin audiencia a los interesados es una facultad excepcional, solo aplicable en casos constatados de manifiesto deterioro de un inmueble <b>con riesgo inminente</b> para la seguridad de personas y bienes (TS 3-7-00; TSJ Valladolid 29-6-01).</p> <p>Medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la principal de habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes; y</li> <li>- las complementarias de acordonamiento o cerco de las fachadas, así como la previsión de soportes, recalces, el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado, auxilio de bomberos y previsiones sanitarias.</li> </ul> <p><u>Se exige, por una parte, una situación de DETERIORO FÍSICO DEL INMUEBLE O CONSTRUCCIÓN, que afecte de tal modo a la seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición, y por otra, la EXISTENCIA DE UN PELIGRO ACTUAL Y REAL PARA LAS PERSONAS O LAS COSAS (TS 21-11-90 ; TSJ Asturias 17-11-97).</u></p>
EFFECTOS	<p>Cese de la obligación de conservar pero no se le impide al propietario que opte por reconstrucción, la reparación o la rehabilitación del edificio, en algunos casos obligada cuando existen elementos protegidos en razón a sus valores históricos o artísticos.</p>	<p>La adopción con carácter cautelar de la demolición de la edificación ruinoso, para resolver las situaciones de peligro para personas y bienes.</p> <p><b><u>Cuando la declaración de ruina inminente afecte a un BIEN DECLARADO DE INTERÉS CULTURAL por estar situado en un conjunto histórico-artístico, si concurren los elementos referidos a la previsibilidad de su derrumbamiento, se confirma la legalidad de la actuación municipal. La declaración del estado de ruina no admite distinciones en su apreciación que tengan que ver con las cualidades singulares por motivos históricos o artísticos de los edificios (TS 20-7-95).</u></b></p>

**STSJ de Madrid de 15 de septiembre de 2011, rec. apelación núm. 704/2009**

## EFFECTOS

### ➤ Extinción del contrato de arrendamiento:

**Art. 28.b LAU:** Entre las causas de extinción del contrato de arrendamiento está la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

La declaración administrativa de ruina como causa de resolución del contrato goza de un carácter objetivo, ajeno a la buena o mala fe del propietario, en lo que al cumplimiento de sus deberes de conservación del inmueble se refiere, ya que viene prefigurada por la declaración de ruina, **acordada en resolución firme**, que no dé lugar a recurso alguno, siempre que se haya adoptado en un expediente contradictorio con intervención, en su caso, de todos los inquilinos y arrendatarios y tramitado ante la autoridad municipal competente. [Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3ª, Sentencia 226/2005 de 21 Jun. 2005, Rec. 46/2005.](#)

### ➤ Inscripción en el Registro de solares del inmueble declarado en ruina.

¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



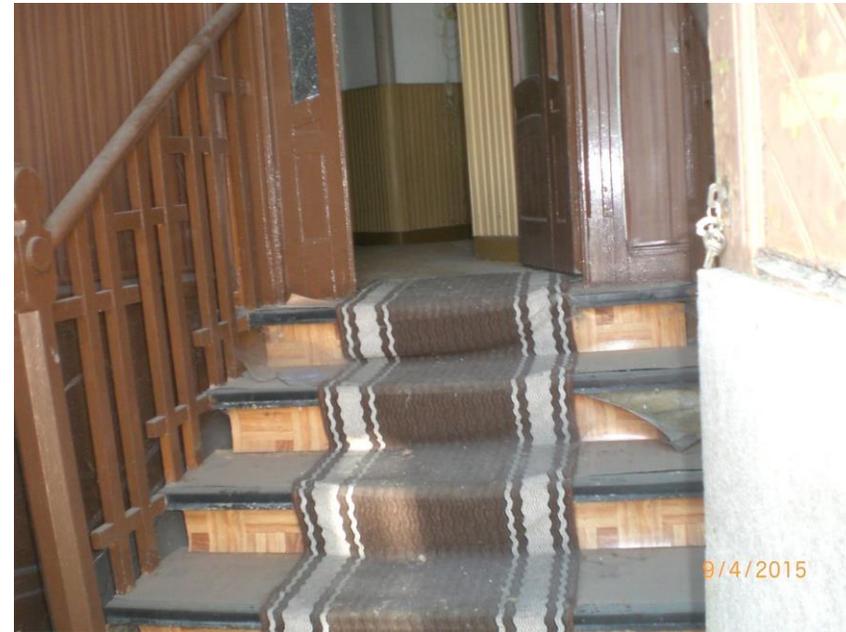
¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



## ¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



## ¿ORDEN DE EJECUCIÓN O DECLARACIÓN DE RUINA ?



RUINA??

EDIFICIO INCLINADO



# RUINA



RUINA



# RUINA



## EDIFICIOS PROTEGIDOS

Respecto al procedimiento ordinario de declaración de ruina, la legislación de patrimonio histórico-artístico, y en particular los artículos 24.2 y 37 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE), presenta ciertas especialidades respecto de los bienes declarados de interés cultural, que se refieren a los siguientes extremos:

- 1) Se requiere el otorgamiento del trámite de audiencia a la Administración competente en materia de **bienes de interés cultural** para que se pronuncie sobre **la procedencia de la declaración de ruina**.
- 2) Dicha Administración puede emitir por medio de sus técnicos los oportunos informes, que en todo caso no empecen a los propios de los servicios técnicos municipales (STS Sala 3ª de 27 diciembre 1995).

## EDIFICIOS PROTEGIDOS

3) El interés histórico, artístico o ambiental que pueda tener un determinado edificio **afectará a la ejecutividad de la declaración del estado ruinoso del mismo, pero no a la viabilidad de tal declaración** (TS 20-11-91; 24-6-92; 30-11-93).

4) Es preciso otorgar intervención a la Administración, tratándose de cualquier protección, **previa aprobación del proyecto de derribo**, puesto que la demolición requiere preceptiva autorización para llevarla a cabo en las condiciones que la misma determine.

# EDIFICIOS PROTEGIDOS

**ARTÍCULO 54 LEY 5/2016, DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA.** Especificidades de la declaración de ruina

1. Tras incoar un expediente de declaración de ruina, en los términos previstos en la normativa urbanística, de algún **BIEN INMUEBLE DECLARADO DE INTERÉS CULTURAL**, la consejería competente en materia de patrimonio cultural **intervendrá como interesada en dicho expediente**, y deberán serle **notificadas la apertura y las resoluciones que se adopten en el expediente.**

2. En ningún caso se podrá demoler el inmueble sin la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, sin que la declaración de ruina vincule a la consejería para autorizar la demolición.

3. En el supuesto de que la situación de ruina suponga **un peligro inminente** de daños para las personas, la entidad que haya incoado el expediente de ruina **deberá adoptar las medidas oportunas para evitar los daños.**

Se tomarán las medidas necesarias que **garanticen el mantenimiento de las características y de los elementos singulares del edificio**, que **no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias**, y se observarán los términos previstos en la resolución de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

4. El incumplimiento de las medidas señaladas en el apartado anterior, que provoque un agravamiento en la situación del bien, conllevará la obligación para la persona titular de la propiedad de reponer el bien a su debido estado.

## EDIFICIOS PROTEGIDOS

Se **admite la posible declaración de ruina de un inmueble protegido**, contemplando la posibilidad de que se declare la ruina del inmueble, y lo único que determina es la imposibilidad de proceder a la demolición hasta que no sea firme dicha declaración de ruina y se obtenga la autorización correspondiente de la Administración competente (L 16/1985 art.24).

La protección del patrimonio histórico puede imponer el mantenimiento de un inmueble más allá del límite del deber de conservación. El artículo 24.2 de La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español establece que *en ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 3.*

Ahora bien, el deber de conservación del propietario no tiene porqué conllevar necesariamente el deber de sufragar los costes por parte del mismo -más allá del deber de conservación del inmueble- como expresa actualmente el artículo 15.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## EDIFICIOS PROTEGIDOS

### Jurisprudencia del Tribunal Supremo:

El carácter de bien del patrimonio cultural no impide la declaración de la ruina por la Administración urbanística, ya que el régimen jurídico de ésta “no tolera distinciones en su apreciación que tengan que ver con las cualidades vulgares o singulares por motivos histórico artísticos de los edificios” (STS de 30.5.1984, Ar. 3154), constituyendo el estado de ruina “una cuestión de puro hecho [...], de manera que un edificio puede encontrarse en ruina y así habrá de declararse no sólo con independencia de las causas por las que ha llegado a tal estado, sino con independencia también de su posible calificación jurídica [...] (v.gr. artístico e histórico o catalogado de interés, etc.)” (STS de 18.10.1983, Ar. 5245) *La declaración de ruina no comporta su demolición, sino que esto no será jurídicamente posible en tanto no sea autorizada por la Administración cultural.*

**TSJ País Vasco, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, S de 21 Abr. 2017**

*"Estamos ante el **estado de ruina de un bien de interés cultural** que -en contra de lo que se sostiene en el motivo- es posible como **expresión de una situación de hecho**, pero que afecta en forma directa y decisiva a los efectos y ejecutividad de dicha declaración, dado el **interés público de conservación del patrimonio histórico**, que se manifiesta con una intensidad decisiva en todos estos casos.*

## EDIFICIOS PROTEGIDOS

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 OURENSE SENTENCIA : 00018/2016

La declaración de ruina conlleva, como consecuencia inmediata, la orden de demolición de la edificación. No obstante habrá de matizarse en aquellos inmuebles que dispongan de **algún tipo de protección por su valor histórico o cultural**, en cuyo caso los propietarios podrán solicitar de la Administración una compensación económica por los gastos de rehabilitación o conservación que superen la mitad del coste de reposición ( artículo 201.5 LOUGA y artículo 47 Decreto 28/1999, de 21 de enero , aprobatorio del Reglamento de disciplina urbanística de Galicia -RDUG-).



Muchas gracias por su atención