

## **INFORME DEL SERVICIO DE ASISTENCIA A LAS EELL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**EXPEDIENTE Nº:** XX

**MUNICIPIO:** XX.

**ASUNTO:** INFORME JURÍDICO EN RELACIÓN CON RUINA DE EDIFICIO.

### **1. Antecedentes de hecho.**

**PRIMERO.-** Con fecha XX y referencia número XX tuvo entrada en el Registro de esta Dirección General de Reequilibrio Territorial, escrito de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE XX en el que se solicitaba la asistencia de la Dirección General de Reequilibrio Territorial para la emisión de informe jurídico en relación con ruina de edificio.

**SEGUNDO.-** Con fecha de XX, el Director General de Reequilibrio Territorial acordó conceder al AYUNTAMIENTO DE XX la asistencia jurídica solicitada.

**TERCERO.-** En el ejercicio de las competencias de asesoramiento jurídico a los municipios atribuidas a esta Dirección General en el Decreto 198/2021, de 3 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Administración Local y Digitalización, y de conformidad con la Resolución de fecha 6 de febrero de 2023, y lo dispuesto en el Decreto 116/2022 por el que se regula el servicio de asistencia a EELL de la Comunidad de Madrid, se emite el siguiente,

### **INFORME:**

### **2. Legislación aplicable.**

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH).
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (CC).

### **3. Fundamentos de Derecho.**

**PRIMERO.-** Delimitación del concepto ruina en el ámbito de las EELL de la Comunidad de Madrid.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distingue dos estados ruinosos en los bienes inmuebles: por un lado, la ruina física inminente (artículo 172 de la LSCM); y por otro, el estado de situación legal de ruina económica o urbanística (artículo 171 de la LSCM).

Respecto al primero de los supuestos, el artículo 172 de la LCSM delimita a la ruina física inminente de la siguiente forma:

*“Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas”.*

Si bien, las medidas a adoptar por la Alcaldía no supondrán la declaración de situación legal de ruina (Artículo 172.2 de la LSCM).

En cuanto a los gastos en los que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas, establece el apartado 3 del artículo 172 de la LSCM que serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

En relación con el segundo de los supuestos contemplados en la LSCM, el artículo 171 de la LSCM determina que deberá declararse la situación legal de ruina:

*“a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.*

*b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en*

*la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción”.*

Respecto al procedimiento, corresponderá al Alcalde la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados (artículo 171.2 de la LSCM).

Finalmente, el apartado 3 del artículo 171 de la LSCM establece una serie de requisitos a tener en cuenta en el iter procedimental de la declaración de la situación legal de ruina, y que son los siguientes:

*“a) Deberá incluir las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio.*

*b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.*

*c) Constituirá al propietario o propietarios en la obligación:*

*1.º De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o un edificio no catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.*

*2.º De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente Ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin”.*

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento consultante deberá valorar, a tenor de la documentación aportada en el expediente, si está ante un expediente de estado ruinoso de inmueble (artículos 171 y 172 de la LSCM); o, por el contrario, si el Ayuntamiento se encuentra ante un expediente en el que deba ordenar la ejecución de obras de conservación y rehabilitación (artículos 168 y ss de la LSCM).

En el supuesto de órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación de inmuebles, el artículo 170 de la LSCM establece que:

*“1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.*

*Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.*

*Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.*

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

*a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.*

*b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.*

*c) Expropiación forzosa”.*

**SEGUNDO.- Notificación a los interesados.**

El artículo 4 de la LPACAP, con carácter general, establece que se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

*“a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.*

*b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.*

*c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva”.*

En este sentido, el artículo 40 de la LPACAP es claro al afirmar en su apartado 1 que:

*“El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos (...)”.*

En cuanto al régimen de propiedad horizontal, le será de aplicación lo establecido en la LPH (artículo 2.b) de la LPH):

*“b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el art. 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal”.*

Los requisitos establecidos en el artículo 396 del CC son los siguientes:

*“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua,*

*gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.*

*Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.*

*En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.*

*Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”*

En el presente supuesto, la cubierta del inmueble se configura como elemento común del edificio sobre el que los propietarios tiene un derecho de copropiedad, y con independencia de la existencia o no de título constitutivo previo de propiedad horizontal, el Ayuntamiento está obligado a notificar al propietario o propietarios interesados, así como a los demás titulares de derechos afectados, sea cual fuere el procedimiento a iniciar (ruina física inminente, declaración de situación legal de ruina u órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación de inmuebles).

### **TERCERO.- Conclusión.**

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distingue dos estados ruinosos en los bienes inmuebles: por un lado, la ruina física inminente (artículo 172 de la LSCM); y por otro, el estado de situación legal de ruina económica o urbanística (artículo 171 de la LSCM).

El Ayuntamiento consultante deberá valorar, a tenor de la documentación aportada en el expediente, si está ante un expediente de estado ruinoso de inmueble (artículos 171 y 172 de la LSCM); o, por el contrario, si el Ayuntamiento se encuentra ante un expediente en el



que deba ordenar la ejecución de obras de conservación y rehabilitación (artículos 168 y ss de la LSCM).

Finalmente, atendiendo al supuesto que nos ocupa, la cubierta del inmueble se configura como elemento común del edificio sobre el que los propietarios tiene un derecho de copropiedad, y con independencia de la existencia o no de título constitutivo previo de propiedad horizontal, el Ayuntamiento está obligado a notificar al propietario o propietarios interesados, así como a los demás titulares de derechos afectados, sea cual fuere el procedimiento a iniciar (ruina física inminente, declaración de situación legal de ruina u órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación de inmuebles).

Todo lo cual se informa única y exclusivamente en los términos de asesoramiento al Ayuntamiento de XX, en el marco de las competencias que le son propias a esta Subdirección General de Asistencia a Municipios, y sin perjuicio de las funciones de asesoramiento que corresponden al titular del puesto de Secretaría y de cualquier otro informe mejor fundado en derecho.

Madrid, a fecha de firma.