



León, 26 de diciembre de 2019

Ayuntamiento de XXX

Asunto: local sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle XXX / Ruina. Continuación del expediente 20171610

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **714/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se alude al local sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle XXX (XXX). Dicho local es propiedad de XXX, y en el mismo se desarrollaba la actividad de bar en virtud de un contrato de arrendamiento.

Como recordará, sobre este mismo asunto se tramitó en esta Procuraduría el expediente 20171610. Resultaba de la documentación incorporada al mismo que, mediante Resolución de la Alcaldía de 29 de septiembre de 2017, se acordó *“incoar expediente de orden de ejecución en relación con el estado del edificio”*, así como *“decretar el cierre cautelar del local público denominado XXX hasta tanto no se lleven a cabo satisfactoriamente las obras”*. Dicha Resolución se fundamentaba en un informe del arquitecto municipal de 4 de septiembre de 2017 que, según el reclamante, había sido solicitado por XXX con fechas 4 de octubre y 24 de octubre de 2017. Sin embargo, según el reclamante también, en la fecha del escrito de queja que dio lugar al expediente 20171610 (25 de octubre de 2017) dicho informe no había sido trasladado al interesado.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a ese Ayuntamiento, trámite que fue cumplimentado mediante escrito de 28 de diciembre de 2017. En el informe municipal se indicaba *“A tenor de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los informes técnicos que obran en el expediente están a disposición de los interesados, habiéndose remitido copia de los mismos a los que lo han solicitado”*.

Sin embargo, y aunque resultaba de lo expuesto que, efectivamente, en la fecha del informe municipal (28 de diciembre de 2017) ya se había remitido a XXX el informe en el que se fundamentó la Resolución de la Alcaldía de 29 de septiembre de 2017 por la que se acuerda *“decretar el cierre cautelar del local público denominado XXX”*, se estimó oportuno formular una Resolución a ese Ayuntamiento que fue



aceptada mediante comunicación de 26 de marzo de 2018 en la que se señalaba: *“Mediante la presente se acepta, en los términos expuestos, la resolución de 16/01/2018 (...) por ser la propuesta que la misma contiene, que hace referencia a la tramitación de los informes que obran en los expedientes administrativos, conforme con los principios establecidos al respecto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”*.

Sin embargo, con posterioridad se puso nuevamente en contacto con nosotros el reclamante, aludiendo a la falta de solución de la problemática que afecta al local sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle XXX, y se procedió, en consecuencia, a la apertura del expediente 714/2019.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó nuevamente información a ese Ayuntamiento. Dicha información tuvo entrada en esta Procuraduría con fecha 27 de noviembre de 2019.

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

Se señala textualmente en el informe municipal que *«Este Ayuntamiento, en su momento y dada la situación del edificio, decidió iniciar las actuaciones correspondientes en orden a dictar una orden de ejecución para obligar a los propietarios del edificio situado en XXX y XXX de esta localidad al cumplimiento de sus deberes urbanísticos, habiéndose acordado, por resolución de la Alcaldía de 29 de septiembre de 2017, el cierre cautelar del local público denominado XXX situado en la planta baja del edificio, dado que el informe técnico municipal así lo proponía.*

Al comprobarse por esta Entidad la escasa disposición de los propietarios para llevar a cabo las actuaciones necesarias sobre el edificio para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del mismo, y ante las discrepancias con los informes técnicos municipales, por el Ayuntamiento se solicita informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial, el cual se adjunta a este escrito».

Dicho informe se emite con fecha de 13 de julio de 2018 por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Zamora y en el mismo constan, entre otras consideraciones, las siguientes: *“el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, estimado en 221.450, 07 euros, excede del límite del deber legal de conservación, estimado en 124.504, 02 euros, por lo que la edificación se encuentra en situación de ruina, conforme se define en el artículo 323a) del RUCYL. En tanto se adopte la resolución que proceda, la edificación no reúne condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes, y por el*



Ayuntamiento deberá dar comienzo al procedimiento de ruina de la edificación (...) La tramitación y resolución del expediente se realizará por el Ayuntamiento conforme al artículo 326 del RUCYL. A tal efecto (...), y sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del procedimiento, se propone en la resolución del procedimiento la declaración de ruina ordenando el derribo de la edificación”

Resulta también del informe municipal que *“A la vista del citado informe, emitido con fecha 13/07/2018, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento se acuerda el 11/03/2019 iniciar el procedimiento para la declaración de ruina del edificio, publicándose el correspondiente anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de Zamora (XXX)”*.

En concreto, figura en dicho el Boletín el *“Anuncio iniciación procedimiento declaración ruina”* en los siguientes términos: *“Habiéndose acordado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, el día 11 de marzo de 2019, la iniciación del procedimiento de declaración de ruina ordinaria del inmueble con referencias catastrales (...), situado en XXX y XXX, por providencia de la Alcaldía de 28/03/2019, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 326.1 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se ha resuelto abrir el periodo de información pública, conforme a lo siguiente (...)”*.

No obstante, concluye el informe municipal indicando *“con fecha 16 de septiembre de 2019 se ha solicitado del titular del local XXX a fin de comprobar el estado de las paredes del local público (...) y continuar con la tramitación del expediente de ruina, la retirada del mármol que reviste las paredes con el apercibimiento de que, de no hacerlo en el plazo indicado, lo llevará a cabo este Ayuntamiento”*.

En relación con lo expuesto, debe de partirse de la regulación del procedimiento de declaración de ruina que se contiene en los artículos 325 y 326 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procedimiento cuyos trámites principales son la iniciación de oficio o a instancia de parte (artículo 325.1 y 2), la audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales durante 15 días e información pública no inferior a dos meses (326.1), dictamen pericial de los servicios técnicos municipales o, en su defecto, de los servicios de la Diputación (artículo 326.2) y la resolución que ponga fin al procedimiento (artículo 326.3).

Por lo demás, la resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre: a) Denegar la declaración del estado de ruina, y en consecuencia, ordenar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias; b) Declarar el estado de ruina en cuyo caso puede ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble; c) Declarar el estado de ruina



parcial (respecto de la parte no declarada en ruina, debe ordenar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias, y respecto de la parte declarada en ruina, la rehabilitación o la demolición del inmueble). En este sentido, aunque es cierto que el informe de 13 de julio de 2018 del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Zamora *“propone en la resolución del procedimiento la declaración de ruina ordenando el derribo de la edificación”*, también es cierto que se señala en el mismo que ello *“sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del procedimiento”*.

Sin embargo, no podemos obviar que el artículo 326.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, establece textualmente que *“La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso, el procedimiento caducado”*.

Pues bien, a la vista del informe municipal, así como del anuncio publicado en el BOP de Zamora, resulta que el procedimiento de declaración de ruina se inició de oficio, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 11 de marzo de 2019, y que el mismo aún se encontraba en tramitación en la fecha del informe municipal (27 de noviembre de 2019). Por lo tanto, y aplicando el artículo 326.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, debemos entender que el procedimiento ha caducado, ya que han transcurrido más de seis meses desde la fecha del acuerdo de inicio, y la resolución ni ha recaído, ni en consecuencia, se ha notificado.

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

1.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la resolución del procedimiento de ruina, cuando se haya iniciado de oficio, debe notificarse dentro del plazo de seis meses desde la fecha del acuerdo de inicio y que, transcurrido dicho plazo, el procedimiento debe entenderse caducado (artículo 326.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero).

2.-Que se proceda, de conformidad con lo establecido en el punto anterior, a declarar la caducidad del procedimiento de ruina incoado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de marzo de 2019.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

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

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López