

EJERCICIO PRACTICO.

El inmueble de la c/Colon nº 29 se trata de una casa de pueblo en Burjassot. Se trata de una edificación tradicional compuesta por planta baja y planta alta . Dispone de patio trasero . La superficie construida es de 100 m² x planta.

La edificación está construida a base de muros de carga, forjado de viguetas de madera y ladrillo a revoltón y cubierta tradicional de teja a dos aguas . Según catastro data de 1950.

El inmueble no tiene protección individualizada y no se encuentra en ningún entorno de protección.

El inmueble se encuentra habitado

Los servicios técnicos son avisados de que se ha derrumbado parte del faldón delantero del tejado de la edificación principal, habiéndose derrumbado en parte sobre el piso primero del inmueble y habiendo desprendimientos en la calle.

En esta situación, explique:

1.- Enumere y describa las actuaciones municipales a realizar por los servicios técnicos municipales una vez que se recibe el aviso .(1punto)

2.- A quien corresponde mantener el edificio en condiciones de seguridad , salubridad y ornato. Explique que obligaciones conlleva este deber . (1punto)

3.- Si el coste total de las obras de reparación de la cubierta y reparaciones de fachada ascienden a 120.000 euros, y además consta en el Ayuntamiento que el propietario llevo a cabo hace año y medio unas obras de reparación de 40.000 euros en el inmueble. Explique si procedería declarar la situación legal de ruina, teniendo en cuenta que el coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m² según IVE, el porcentaje de GG es del 13%, el porcentaje de BI de 6%, y se estiman unos gastos necesarios para la construcción del 20% (2 puntos)

4.- En el caso de que proceda la declaración de ruina. ¿A quién comete su declaración y que trámites o actuaciones conllevaría? . (1punto)

5.- ¿Qué obligaciones comporta para el propietario la declaración legal de ruina?. (1punto)

6.- En el supuesto que el edificio estuviera protegido individualizadamente: ¿se puede declarar la situación legal de ruina? ¿Se podría ordenar la demolición del edificio? . (1punto)

7.- Si el inmueble, en el supuesto de estar protegido individualizadamente, se encontrara además en el entorno BIC del Colegio Mayor San Juan de Ribera, habiendo los desprendimientos dañado el muro medianero con el BIC. ¿Qué tramites tendría que realizar el Ayuntamiento forma adicional? (1punto)

8.- En el supuesto que no procediera la declaración de ruina, y en el procedimiento, el Ayuntamiento emitiera la correspondiente orden de ejecución sobre el inmueble: ¿Qué contenido debe tener una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento? Haga un esquema breve de su contenido: (1punto)

9.- ¿Qué consecuencias tendría que el propietario del inmueble incumpliera la orden de ejecución? (1punto)

1.- Enumere y describa las actuaciones municipales a realizar por los servicios técnicos municipales una vez que se recibe el aviso .

Los técnicos municipales deberán realizar las siguientes actuaciones (art. 203 TRLOTUP) :

- Personarse en el emplazamiento para girar visita de inspección .
- Se tomaran las medidas urgentes y cautelares necesarias como paso previo a la determinación de las medidas definitivas que hayan de llevarse a cabo en la edificación y para garantizar la seguridad y estabilidad, como pueden ser: :
 - o Ordenara las medidas urgentes a adoptar para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o personas: vallado de la zona, cortes de tráfico, precintado de accesos etc a realizar por la brigada municipal o Policía Local con carácter de urgencia,
 - o Ordenara las medidas cautelares necesarias para garantizar la estabilidad , seguridad del edificio : apuntalamiento, colocación de redes, a realizar por la brigada municipal con carácter de urgencia,
- En su caso, ordenara el desalojo. En caso de ordenar desalojo, si los habitantes no tuvieran alternativa de alojamiento, se dará parte a los servicios sociales municipales, para garantizar el realojo.
- La adopción de las medidas cautelares dispuestas para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración y la determinación del eventual incumplimiento por el propietario del deber de conservación(art, 202 del TRLOTUP)
- En el caso que no proceda la declaración de ruina el inmueble, el Ayuntamiento esta obligado a dictar una orden de ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación del edificio (art. 192 TRLOTUP)

2.- A quien corresponde mantener el edificio en condiciones de seguridad , salubridad y ornato. Explique que obligaciones conlleva este deber

Art. ~~198~~ **189** TRLOTUP

- Le corresponde a la persona propietaria, que deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones uso efectiva que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación.
- Dado que la vivienda tiene mas de 50 años, los propietarios deben promover, al menos cada 10 años, la realización de una inspección técnica y la realización. un informe de evaluación del edificio realizado a cargo de un facultativo competente
- Los propietarios de la vivienda deben sufragar en ellas las obras de conservación y mantenimiento que requieran para deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, hasta el limite del deber normal de conservación.

3.- Si el coste total de las obras de reparación de la cubierta y reparaciones de fachada ascienden a 120.000 euros. Además consta en el Ayuntamiento que el propietario llevo a cabo hace año y medio unas obras de reparación de 40.000 euros en la vivienda. Explique si procedería declarar la situación legal de ruina, teniendo en cuenta que el coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m2 según IVE, el porcentaje de GG es del 13%, el porcentaje de BI de 6%, y se estiman unos gastos necesarios para la construcción del 20%

Art. 202 TRLOTUP

Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Se considera que las obras exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación

No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal

En este caso , el limite del deber de conservación seria:

- Superficie construida: 200 m2
- Coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m2
- Coste construcción: ~~200x1120 = 224000 €~~ **200x1120,76= 224.152€**
- ~~Gastos Generales 6% :13.440€~~ **Gastos Generales 13% =29.139,76 €**
- ~~Beneficio Industrial 13%29.120€~~ **Beneficio Industrial 6%=13.449,12€**
- ~~Total presupuesto de contrata:266.560€~~ **Total presupuesto de contrata:266.740,88€**
- ~~Gastos Proyectos, licencias, estudios: 20% 56.312€~~ **Gastos Proyectos, licencias, estudios: 20% = 53.348,17€**
- ~~Total coste de contruccion;319.872€~~ **Total coste de contruccion;320.089,05 €**
- ~~50% del coste de construcción a nuevo =159.923€ = limite del deber de conservación~~
- **50% del coste de construcción a nuevo =160.044,52 € = limite del deber de conservación**

~~Como el coste de las reparaciones= 120.000 euros+ 40.000= 160.000 € <159.923 €(limite del deber de conservación), por lo que el inmueble se encuentra en situación legal de ruina~~

Como el coste de las reparaciones= 120.000 euros+ 40.000= 160.000 € <160.044,52 (limite del deber de conservación), por lo que el inmueble no se encuentra en situación legal de ruina

En este caso se indica que consta en el Ayuntamiento que el propietario ha llevado a cabo otras actuaciones en la vivienda de rehabilitación, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supera el límite del deber normal de conservación,

4.- En el caso de que proceda la declaración de ruina: ¿A quién comete su declaración y que trámites o actuaciones conllevaría? .

Art. 202.3 TRLOTUP

Corresponde al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento en este caso de oficio por los hechos acaecidos.

Para el inicio del expediente se solicitará certificación registral, y se citará a los titulares y los ocupantes.

La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño o dueña de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de las personas interesadas y resolución de la alcaldía dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

5.- ¿Qué obligaciones comporta para el propietario la declaración legal de ruina?.

Art. 202.5 TRLOTUP

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueña o dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6.- En el supuesto que el edificio estuviera protegido individualizadamente: ¿se puede declarar la situación legal de ruina? ¿Se podría ordenar la demolición del edificio?

.Art. 202.6 TRLOTUP

Se puede declarar la situación legal de ruina para un edificio catalogado.

No obstante, si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado la persona propietaria deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En este caso La administración podrá concertar con la persona propietaria su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda

Solo en el caso de amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas, y excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios. Art. 203TRLOTUP

El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima a la persona propietaria de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

7.- Si el inmueble, en el supuesto de estar protegido individualizadamente, se encontrara además en el entorno BIC del Colegio Mayor San Juan de Ribera, habiendo los desprendimientos dañado el muro medianero con el BIC. ¿Qué tramites tendría que realizar el Ayuntamiento forma adicional?

Art. 40 LPCV y art. 202.3 TRLOTUP

El Ayuntamiento deberá comunicar inmediatamente a la Conselleria de Cultura que intervendrá como interesada en el procedimiento. AL Conselleria en el plazo de 72h podrá determinar las condiciones a las que debe sujetarse la intervención en el BIC:

8.- En el supuesto que no precediera la declaración de reunía, y en el procedimiento el Ayuntamiento emitiera la correspondiente orden de ejecución sobre el inmueble. ¿Qué contenido debe tener una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento? Haga un esquema breve de su contenido:

- descripción del inmueble
- transcripción del art. 189.1 y 191.1 del TR LOTUP
- Dictado de la orden de ejecución:
 - actuaciones a realizar con carácter urgente y plazo para su ejecución: Pe; certificado de seguridad del inmueble, apuntalamiento, retirada de escombros...
 - certificado de seguridad del inmueble y plazo para aportarlo
 - informe de evaluación del edificio y plazo para aportarlo
 - actuaciones a medio plazo y plazo para ello
- Presupuesto aproximado de los conceptos requeridos en la orden de ejecución
- Anexo fotográfico

9.- ¿Qué consecuencias tendría que el propietario del inmueble incumpliera la orden de ejecución?

Art. 192.5

a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.

d) cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos para el régimen de edificación o rehabilitación forzosa (art. 195 y 196)

e) el Ayuntamiento tendrá la potestad además de iniciar, instruir y resolver un procedimiento sancionador por incumplimiento del deber de conservación., con independencia de las multas coercitivas que se puedan imponer