

=====  
Ref. Queja nº 031566 y  
031567 acumulada  
=====

Dpto.: Conservación de Inmuebles  
S. Ref.: Expte. 82/03  
Asunto: Desalojo finca declarada en situación legal de ruina, C/Dr. Balmis y  
C/Limonos.

Excmo. Sr.:

D. (...), arrendatarios de los inmuebles sitios entre las calles Dr. Balmis, núm. 5 y Los Limones, núm. 6, nos presentaron un escrito de queja, con fecha 10 de diciembre de 2003, en el que nos manifestaban su disconformidad con la declaración de ruina de ambos inmuebles, ya que entienden que se debería realizar una valoración separada de cada edificio y ordenar a la propiedad la realización de los trabajos necesarios para su restauración, ya que se ha incumplido el deber de conservación; asimismo, debido a su precaria situación económica, solicitaban que se garantizase otra vivienda antes de proceder al desalojo de la misma; por otro lado, la Sra. (...) interesaba una indemnización por el funcionamiento anormal del Ayuntamiento, ya que en el año 2002 se concedió una licencia de apertura para ejercer la actividad de hospedaje en el primer piso de la C/Limonos, sin haber apreciado la pretendida ruina del edificio.

Al objeto de contrastar las alegaciones formuladas por dicho ciudadano, mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 2003, se dirigió al Ayuntamiento un requerimiento para que, en el plazo máximo de 15 días, nos remitiera, entre otras cuestiones, una copia de la orden de inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (art. 97.1.b) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante LRAU), ya que, mediante Decreto de Alcaldía, de fecha 20 de noviembre de 2003, juntamente con la situación legal de ruina, se había declarado el incumplimiento del deber de conservación de los propietarios,

Con fecha 23 de marzo, se recibe en esta Institución diversa documentación relativa al expediente de declaración de ruina, así como un informe técnico –no jurídico- de fecha 16 de marzo de 2004, emitido por el Jefe del Departamento de Conservación de Inmuebles, quien, respecto a la inclusión de los inmuebles en el mencionado registro, manifiesta que: “no se ha ordenado la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar. Simplemente y conforme al art. 90 LRAU, se ha ordenado a la propiedad su rehabilitación o su demolición.”

Por otro lado, los arrendatarios, con fecha 17 de marzo de 2004, nos presentan sendas órdenes de desalojo, emitidas el 2 de marzo de 2004, para que en el plazo máximo de 30 días abandonen la edificación, con el apercibimiento de impetrar el amparo judicial para proceder a su lanzamiento.

Según se desprende de ambas órdenes municipales, el Decreto de 20 de noviembre de 2003, por el que se declaró la situación legal de ruina y también, previa audiencia a la propiedad del inmueble, el incumplimiento del deber de conservación, “ha sido objeto de recurso contencioso-administrativo por parte de los arrendatarios del inmueble, dentro del cual se ha solicitado la suspensión de la resolución recurrida, siendo esta última petición denegada, con carácter firme, por el Tribunal que conoce del citado recurso jurisdiccional”.

En este contexto, esta Institución es consciente de la limitación impuesta en el art. 17.2 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, que nos regula, en el sentido de no poder entrar en el examen individual de las quejas sobre las que esté pendiente resolución judicial definitiva, debiendo suspender la investigación si se interpusiera denuncia, querrela o demanda ante los Tribunales Ordinarios sobre los mismos hechos.

Ahora bien, el mismo precepto matiza que ello no impedirá, sin embargo, investigar sobre los problemas generales planteados en las quejas presentadas.

Al amparo de esta posibilidad legal, y sin prejuzgar en absoluto los hechos que están siendo objeto enjuiciamiento por los Tribunales de Justicia, habría que recordar la distinción entre los supuestos en los que simplemente se declara la ruina de un inmueble y aquellos otros en los que, junto a la declaración de ruina, la propia Administración, también declara el incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de conservar el inmueble.

En el primer caso, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 90.4 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), a saber: “la declaración de ruina legal respecto a un edificio no Catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección”.

Por el contrario, en el segundo caso, cuando se declara la ruina y el incumplimiento de la obligación de conservación, para evitar que la propiedad del inmueble se beneficie de su propia pasividad, negligencia e incumplimiento de este deber de conservación, no se le concede la opción de rehabilitarlo o demolerlo, sino que, para estos casos, habría que estar a lo dispuesto en el art. 97.1 de la LRAU:

“Procede dictar la orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

B) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de los artículos 90, 91, 92 (sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el número 3 de este último) y 94.”

En cuanto a los efectos de la inclusión en dicho Registro, vienen regulados en el art. 98.3: “Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación del justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron.”

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en su Sentencia de fecha 20 de octubre de 2000, fundamento de derecho cuarto, sostiene que “en la ley valenciana, la declaración de incumplimiento del deber de conservación genera la inclusión del edificio en el registro municipal, de solares y edificios a rehabilitar, que previene el artículo 97 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, lo que determina, según especifica el artículo 98 del mismo cuerpo legal la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. Como fácilmente se observa, esta declaración, con este alcance, tiene unos efectos punitivos manifiestos, por lo que la propia ley autonómica previene que esa declaración sólo puede hacerse a través de un procedimiento especial subsiguiente al de declaración de ruina.”

En consecuencia, resulta injusto hacer de la misma condición al propietario de un inmueble que se preocupa en mantenerlo y conservarlo hasta que se declara en situación legal de ruina -en cuyo caso sí podría optar entre demolerlo o rehabilitarlo-, y a aquel propietario que incumple con su obligación de conservarlo, el cual, como penalización, ya no se podría beneficiar de su demolición para extinguir los contratos de arrendamiento existentes, sino que, únicamente, podría instar la revocación de la orden de inclusión en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (art. 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.2 y 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, y sin prejuzgar en absoluto los hechos que están siendo objeto de enjuiciamiento por los Tribunales de Justicia, le recomiendo que, con carácter general, en los casos en que se declare la situación legal de ruina no inminente de un inmueble y el incumplimiento de la obligación de conservación por parte del propietario, no le conceda a éste autorización para demoler el edificio, ni dicte los posteriores requerimientos de desalojo, sino que ordene, previa audiencia al propietario, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

Fdo.: Bernardo del Rosal Blasco  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana