

Suplemento de Notificaciones

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BADAJOS

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOS

ÁREA DE FOMENTO. Anuncio de notificación de 22 de septiembre de 2020 en procedimiento de declaración de ruina urbanística ordinaria.

ID: N2000547696

Se publica el Decreto número 2020/0310 del Ayuntamiento de Guareña, de declaración de ruina urbanística ordinaria del inmueble con referencia catastral 1554003QD5015S0001SE sito en Plaza la Parada, número 68, (según el Registro de la Propiedad los n.º 10 y 12 de Calle Altozano de Matasanos o Altozano de Rega, y calle Pajares n.º 2) de esta localidad, en virtud del Convenio para la Encomienda de Gestión Integral de los expedientes de ruina urbanística al que se adhirió el Ayuntamiento de Guareña (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 14/11/2018) correspondiente al expediente número R-19/006 de declaración de ruina urbanística ordinaria, en el que han resultado infructuosas las notificaciones al interesado o a su representante legal, de conformidad con el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EXPEDIENTE:	R-19/006
LOCALIDAD:	Guañera
INTERESADOS:	Herederos de Esperanza y Victoria Cruz Rodríguez. Concepción Cruz Rojo, Carmen Cruz Largo, Adela Cruz Cardenal, Antonio Cruz Rojo, Carmen Cruz Rojo, Teresa y Esperana Cruz Largo, Rodolfo Cruz Rojo, María Mercedes Cruz Cardenal.

Badajoz, 22 de septiembre de 2020.- El Jefe del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura. Miguel Ángel Campos Rodas.

En el Ayuntamiento de Guareña a treinta y uno de agosto de 2020

Visto el Convenio para la encomienda de gestión integral de los expedientes de ruina urbanística al que se adhirió el Ayuntamiento de Guareña (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 14/11/2018).

Visto el informe emitido por D. Zacarías Solano Martín, Técnico del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura de la Diputación de Badajoz, girada visita a la vivienda el 04/04 y 23/04 de 2019, para informar sobre el estado del inmueble sito en Plaza La Parada, n.º 6 (según el Registro de la Propiedad los n.º 10 y 12 de Calle Altozano de Matasanos o Altozano de Rega, y calle Pajares n.º 2) de este municipio, en el que se pone de manifiesto que (se adjunta el informe):

11. CONCLUSIONES.-

Acorde a lo especificado en el artículo 165 de la Ley 15/2001, del Suelo y ordenación territorial de Extremadura, se declara que existe una situación legal de ruina de la construcción, presentando un agotamiento generalidad de sus elementos estructurales o fundamentales y siendo el coste de las reparaciones necesarias par devolver a loa edificación la estabilidad seguridad, estanqueidad y consolidación estructural y para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo (345.172,69€), superior al límite del deber normal de conservación (315.523,92€) y en consecuencia, procede iniciar el procedimiento administrativo de declaración de ruina urbanística.

Se deberán disponer las medidas previstas en el apartado 9 lo antes posible, par evitar daños a personas y bienes.

Dado que se declara lo edificado como ruina urbanística, queda el propietario o propietarios, en la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición de la edificación. Tanto si se considera la opción de la rehabilitación como la de la demolición, se deberá presentar Proyecto de rehabilitación o de demolición, realizado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, el cual contendrá con mayor exactitud las medidas reales y las obras necesarias de la rehabilitación o de la demolición.

Según certificación catastral del inmueble obtenida en sede electrónica con 27/03/2019, aparece como titular catastral HEREDEROS DE ESPERANZA CRUZ RODRÍGUEZ, RCI: 1554003QD5015S0001SE.

Según certificación registral de 23/01/2019 del Registro de la Propiedad de DON BENITO, la finca n.º 14154 (CRU: 06005000598810), se encuentra inscrita a favor de ESPERANZA CRUZ RODRÍGUEZ y VICTORIA CRUZ RODRÍGUEZ.

A lo largo de la tramitación del expediente se han ido averiguando el nombre y dirección de los interesados en el procedimiento ya que no se ha podido acceder al testamento ni cuaderno particional, contestándosenos desde el Registro de la Propiedad que no pueden entregarnos copia del mismo; se ha procedido a su publicación en el TEU el pasado día 01/06/2020, ya que habiendo tenido conocimiento de la existencia de otros herederos no estaban localizados o habían rehusado la notificación del inicio del expediente, tal y como consta en el expediente administrativo.

Por parte de D^a Adela Cruz, se han realizado manifestaciones que nada tienen que ver con la situación de ruina del inmueble, por lo que en lo que a alegaciones se refiere, no se han realizado tal y como se certifica por el Secretario de este Ayuntamiento.

El Técnico de la Diputación de Badajoz, procede a visitar nuevamente el inmueble el pasado día 28/08/2020, con el resultado que en su informe se recoge, y en el que se ratifica en el inicial realizado por D. Zacarías Solano Martín, manifestando además el agravamiento del deterioro del inmueble y la situación e colapso físico de algunas de las

dependencias, así como el peligro de derribo, tanto interno como externo hacia la vía pública.

De conformidad con el articulado de la LOTUS, vigente a la hora de dictar el presente Decreto: art. 167 y 169, Ley 11/2018, de 26 de diciembre, la situación de ruina LEGAL URBANÍSTICA

Artículo 167. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

2. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de las personas propietarias cuando la Administración las ordene, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

Artículo 169. Ruina legal

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrarse en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.

3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

4. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.

5. La declaración obliga a la persona propietaria a:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.

Teniendo en cuenta que el artículo 18 del RD2187/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RD), establece que "1.-La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. 2.-También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la administración en virtud de las denuncias formuladas....." y el artículo 20 del RD que "1.-Iniciado el expediente se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15....., aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos....".

De conformidad con lo dispuesto en el transcrito art 167 y 169 y en el artículo 21.1. s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en uso de las competencias que tengo legalmente conferidas,

HE RESUELTO:

Primero.- Declara la situación de RUINA LEGAL URBANÍSTICA sobre el inmueble:

INMUEBLE: RESIDENCIAL

REFERENCIA CATASTRAL: 1554003QD5015S0001SE

SITUACIÓN: PLAZA LA PARADA N.º 6 según Catastro, según Registro de la Propiedad de Don Benito, los n.º 10 y 12 de Calle Altozano de Matasanos o Altozano de Rega, y calle Pajares n.º 2 de Guareña.

LOCALIDAD: GUAREÑA

PROPIETARIO:

TITULAR CATASTRAL: HEREDEROS DE ESPERANZA CRUZ RODRÍGUEZ

TITULAR REGISTRAL: Según Certificación de 23/01/2019 del Registro de la Propiedad de DON BENITO, la finca n.º 14154(CRU: 06005000598810), se encuentra inscrita a favor de ESPERANZA CRUZ RODRÍGUEZ y VICTORIA CRUZ RODRÍGUEZ.

Moradores: No existen

Segundo.- Conceder a los titulares de derecho reales sobre el inmueble, el plazo de DOS MESES para optar por la completa rehabilitación o demolición del inmueble para lo cual, en dicho plazo deberá presentar solicitud de licencia acompañada del correspondiente proyecto técnico.

Tercero.- Las citadas alegaciones y documentos deberán dirigirse por cualquiera de los medios previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura.

Área de Fomento

Diputación de Badajoz

C/ Felipe Checa, 23

06071 Badajoz

Asimismo, para cualquier duda o aclaración sobre el presente expediente, el tf de contacto es 92421 24 66

Cuarto.- Hacer advertencia expresa a los propietarios y/o titulares de derechos reales sobre el inmueble de que en el supuesto de no pronunciarse en el plazo establecido, se entenderá abierta la posibilidad de proceder a la ejecución forzosa de la demolición del inmueble, previa imposición de multas coercitivas, en virtud de lo dispuesto en los artículos 99 y 100 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Quinto.- Solicitar del Registro de la Propiedad de DON BENITO la práctica de la anotación de la declaración de ruina del inmueble, según lo dispuesto en los artículos 65.1.h) y 67.1 del R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al estar inscrito el inmueble.

Sexto- Notifíquese la presente resolución:

A los herederos de ESPERANZA CRUZ RODRÍGUEZ y VICTORIA CRUZ RODRÍGUEZ, tal y como constan en el expediente.

Publíquese igualmente en el TEU al haber resultado algunas de las notificaciones infructuosas.

Esta resolución, que agota la vía administrativa, puede ser recurrida potestativamente mediante recurso de reposición en el plazo de UN MES ante el mismo órgano que la dicta, o bien puede formular directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, recurso este último que no podrá interponerse en tanto no sea resuelto expresamente, o en su caso desestimado por silencio administrativo, el recurso de reposición interpuesto, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y sin perjuicio de ejercitar otras acciones que estime oportunas en defensa de sus derechos.

Asimismo podrá interponer recurso extraordinario de revisión en los supuestos taxativamente establecidos en el artículo 125 y 126 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Alcalde, Fdo. electrónicamente.- Abel González Ramiro. El Secretario General, Fdo. electrónicamente.- Manuel María Caro Franganillo.