



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OROPESA

A la vista de los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES DE HECHO

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Notificación derrumbe edificio y requerimiento para comunicar existencia seguro RC	08/05/2024	
Informe técnico	14/05/2024	
Informe de Secretaria	16/7/2024	
Escrito de emplazamiento para dar audiencia	16/7/2024	
Publicación en el BOE	11/10/2024	
Certificado de Secretaría de las Alegaciones Presentadas	24/10/2024	
Informe propuesta de Secretaria	4/10/2024	

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En relación con el expediente relativo a la ejecución de las obras:

PRIMERO. Habiéndose comunicado en numerosas ocasiones a los propietarios del inmueble de la ruina y del mal estado del edificio, así como el riesgo de desplome del “Colegio de los Jesuitas”.

Referencia Catastral	4513717UK1241S0001PB
Localización	CL. COMPAÑÍA 17-19, OROPESA (TOLEDO)

Dicho inmueble está declarado Bien de interés Cultural, según Decreto 188/1991 de 8 de octubre de 1991, (Docm. Núm, 83 de 30 de octubre de 1991).

Por el estado del edificio, el Ayuntamiento ha venido realizando actuaciones de aseguramiento y protección de las personas.

No obstante, la fachada principal del edificio, el pasado día 10 de abril de 2024 colapsó y se desplomó a la vía pública, produciendo daños materiales a los edificios cercanos y quedando la calle totalmente sin uso y cubierta de escombros. También quedaron partes del edificio amenazando con más derrumbe inminente.

Ante esto, el Ayuntamiento realizó trabajos de desescombro y también de aseguramiento del edificio, los cuales han repercutido gastos a esta Hacienda Local por un importe de 4.233,19.-€.

Como se ha expuesto anteriormente, además, los trabajos deben de continuar, ya que se ha comprobado que no se ha procedido a la realización de ninguna actuación ni personación, ni interés alguno, al objeto de cumplir la obligación que se deriva de legislación urbanística.

En base a lo anteriormente expuesto, al costo de desescombro y aseguramiento se suman 6.102,26.-€, correspondientes también a dicho desescombro y aseguramiento. Todo ello por conceptos que obran en el expediente.

Visto el informe emitido al respecto, la Alcaldía procedió a dar audiencia al interesado por un plazo de diez a quince días, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los efectos de que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, antes de redactar la propuesta de resolución. Así como a la publicación en el Boletín Oficial del Estado del trámite de audiencia.

SEGUNDO. En el Plan de Ordenación Municipal, de 29 de marzo de 2019, BOP 130 de 12 de julio de 2019 en el Título IX, Sección IX.2. ORDENES DE EJCUCION Y LAS RUINAS, artículo 180 y 181, que también se refiere al DEBER DE CONSERVACIÓN.

“El Ayuntamiento está obligado a dictar órdenes de ejecución en los supuestos y términos del artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo, podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2. De acuerdo con el artículo 72 de dicho reglamento las órdenes de ejecución se podrán efectuar en los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto



en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.

b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.

d) Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

3.El procedimiento se ajustará a los siguientes artículos del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011):

☐ Iniciación, artículo 73.

☐ Instrucción, artículo 74.

☐ Resolución, artículo 75.

☐ Ejecución forzosa, artículo 76.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación. NORMAS URBANISTICAS. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. OROPESA Y CORCHUELA. 2019 164

6. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el resto de los artículos del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 181. El deber de conservación y rehabilitación (OE)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011)."

El artículo 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada, pero este Derecho no se entiende como absoluto, por lo tanto, debe ponerse en consonancia con otros derechos y deberes y es donde nace EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Este deber de CONSERVACIÓN se define en sentencia del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo de 1997 (Rec 247/1990) como "inherente a la propiedad" urbana.

El Deber de CONSERVACIÓN es una expresión de la llamada "función Social de la propiedad". Sentencia del Tribunal Supremo del 26 de junio de 2007 (Rec. 9002/2003), de la que se reproduce lo siguiente:

"el deber de conservación es una manifestación inequívoca de la función social que tiene el derecho de propiedad urbanística, porque las razones de seguridad y de salubridad, e incluso de ornato público, son valores sociales indudables, y puede decirse por ello que la acreditación del cumplimiento del deber de conservación deriva naturalmente de aquella función social".

Todo ello está íntimamente vinculado con el urbanismo. El urbanismo es el responsable de fijar y concretar las actuaciones a llevar a cabo y cito el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU): "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste".

Visto esto, del mandato Constitucional se extraen dos vertientes: UN DEBER DE CONSERVACIÓN asignado a los particulares y un deber de AUTORIDAD Y VIGILANCIA a las entidades públicas competentes y es ahí donde las entidades locales tienen una función clave.

Esta competencia de AUTORIDAD Y VIGILANCIA en materia urbanística de las entidades locales está plasmada en el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, que dice que: el Ayuntamiento puede intervenir a través de su función de Policía, "cuando existiere perturbación o peligro de perturbación grave de la tranquilidad, seguridad, salubridad o moralidad ciudadanas, con el fin de restablecerlas o conservarlas".

Por lo tanto, queda claro la legitimidad de la actuación del Ayuntamiento de Oropesa en cuanto al mantenimiento de la seguridad, salubridad urbanística.



En cuanto al DEBER DE CONSERVACION, arriba expuesto, queda recogido en el artículo 15.1 b) del TRLSRU de manera que comprende el deber de conservarla “en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de a soporte a dichos usos”.

De este artículo se puede extraer que el deber de conservación está compuesto por las siguientes materias:

- o Seguridad
- o Salubridad
- o Accesibilidad
- o Ornato

Bien es cierto que estos son conceptos jurídicos indeterminados que han sido dotados de contenido, por ejemplo:

STS de 21 de octubre de 1980 (2668/1980)

“para el cálculo del coste de las reparaciones necesarias en un edificio, hay que computar, todas las precisas para dotarlo de las debidas condiciones de seguridad y de habitabilidad”.

Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE), tiene como requisitos básicos FUNCIONALIDAD, SEGURIDAD Y HABITABILIDAD. Estos requisitos integra el DEBER DE CONSERVACIÓN.

Siguiendo en esta línea, también podemos delimitar cada uno de los componentes de este deber.

- Seguridad: “consistencia, solidez, inamovilidad, firmeza, estabilidad, resistencia” definición de la Real Academia Española y desde el punto de vista jurídico, el artículo 3 de la LOE, sobre la seguridad dice:

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Haciendo también referencia al Código Técnico de la Edificación y pudiéndose también, completar con otras exigencias previstas en otras normativas, por ejemplo, las Ordenanzas Municipales.

De este concepto surge el asegurar un comportamiento estructural adecuado frente a acciones e influencias previsibles, convirtiéndolo en un entorno fiable.

- Salubridad: podemos definirlo como sanidad, salud, higiene, limpieza. La LOE también se refiere a la salubridad en cuestiones de higiene, salud y protección del medio ambiente y en cuanto al punto de vista jurídico, la Ley de Bases de Régimen Local (LBRL) establece como competencia municipal la Protección de la Salubridad Pública, artículo 25.2j).

El deber de conservación de los propietarios está perfectamente conectado a esta competencia municipal. (ejemplos: acumulación de basuras que dan lugar a plagas e infecciones que pueden extenderse) y es evidente el estado insalubre del edificio en cuestión.

El CTE también regula dichos aspectos.

En este sentido consultar la Sentencia del TSJ del País Vasco de 17 de julio de 2023 (rec:104/2022) en la que entiende que la higiene y la salubridad en los espacios públicos y sus alrededores conforma un interés público. “El deber de conservación de los propietarios tiene como última medida, ante el incumplimiento de ese deber, la ejecución subsidiaria por la administración, y eso es precisamente lo que ha tenido que hacer el Ayuntamiento en este caso, proceder a la limpieza y desratización de los patios para evitar las quejas del vecindario ante la dejadez y desidia de los usuarios.” Dice la sentencia. O sea, la intervención de la administración.

- Ornato: definido como ornamentación, decoración. Y desde el punto de vista jurídico sujeto al deber de conservación supone garantizar, que todo lo que afecte a la imagen urbana, se encuentre en buen estado e integrado en su entorno.

No significa, que tenga que ser considerado “bonito”, sino que sea digno para la sociedad.

Todos estos conceptos, incluidos en el DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS se encuentran específicamente regulados en la Ley 1/2023 de 28 de febrero, por la que se aprueba el Texto Refundido De La Ley De Ordenación Del Territorio Y De La Actividad Urbanística De Castilla La Mancha (LOTAU).

Como jurisprudencia en el orden del ornato podemos encontrar el TSJ de Madrid de 13 de mayo de 2003, Res. 675/2003 que relaciona la salubridad y el ornato, definiéndolo conjuntamente.

“como puede observarse los conceptos de salubridad y ornato público son conceptos que tienen una única interpretación, en el sentido de mantener los edificios sin riesgos para la salud pública e integrados en el contorno urbano”

“Artículo 137 El deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos



para conservarlos o rehabilitarlos, con el fin, en cualquier caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo."

En el caso que nos ocupa, el ayuntamiento ha requerido, en numerosas ocasiones a los propietarios para que conserven de un modo normal el edificio, sin exigir que se exceda del referido límite.

TERCERO. Las administraciones públicas, deben adoptar medidas al respecto de las situaciones que así lo requieran, estas medidas pueden ser tanto definitivas como provisionales.

Establece el TRSLU:

"El artículo 15

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística."

"Artículo 59 Ejecución forzosa y vía de apremio

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella."

Esta normativa encuentra acomodo en todas las normas urbanísticas autonómicas y con esa misma herramienta, las ordenes de ejecución y/o de ejecución forzosa, estableciéndose por la LOTAU:

"Artículo 140 Las ordenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención

1. Los Municipios, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. 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, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las ordenes 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 hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 132 a 134 para la ejecución de actuaciones edificatorias."

CUARTO. Visto el punto de vista formal de las ordenes de ejecución, desde el punto de vista material, se establece que las ordenes deberán detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones a realizar por los propietarios.

Las actuaciones deberán llevarse a cabo por el propietario, dentro de su deber de conservación normal del edificio.

El órgano competente para dictarlas es la Alcaldía, motivadamente, además deberá darse audiencia a los interesados.

Pues bien, la motivación queda perfectamente cumplida con los numerosos informes y requerimientos que obran en los archivos de este Ayuntamiento y concretando más, en el informe del técnico de fecha 14/05/2024 sobre el estado, conservación y derrumbe del Edificio de la cl Compañía nº 17-19 de esta localidad ref. catastral 4513717UK1241S0001PB. El derrumbe se produjo en la madrugada del día 10 de abril de 2024, produciendo los daños que en el informe se reflejan, debiendo actuar este Ayuntamiento inmediatamente y de urgencia para asegurar el edificio y la seguridad pública y el restablecimiento a la normalidad, produciendo concretamente en este caso los gastos siguientes:

HERMANOS SOBRINO

3,50 horas de Retroexcavadora (de madrugada, apartar escombros)

12,00 horas Retro excavadora (cargar camiones de escombros y limpiar orilla)

4,00 horas Camión agua (limpiar calle evitar levantamiento polvo)



8,00 horas Retroexcavadora (llevar piedras y tierra de remates)

TOTAL 1.294,70.-€

FRAYLE Y NUÑEZ

8,5 horas de Grúa de 15 metros con cesta para limpieza de escombros

9,5 horas de Grúa de 25 metros derribo paredes y traslado de cascotes

11,5 horas de camión bañera sacando escombros

TOTAL 1.936.-€

CONSTRUCCIÓN Y RESTAURACIÓN HNÓS. TRUJILLO

20 horas de trabajo de limpieza por dos operarios Colegio Jesuitas

TOTAL 484.-€

GONZALO Y CHUCHY CONSTRUCCIONES

Trabajos de albañilería en limpieza derribo Colegio jesuitas

5 horas de encargado 126+

11 horas de oficial

11 horas de peón de albañil

TOTAL 652,19.-€

DE LA LLAVE RUIZ

o 8,5 horas Grúa de camión

o 8,5 trabajos de corte con soplete y soldadura y retirada restos

o 3 placa de anclaje 25x25 con taladros

o 12 taco metálico macho hembra de 12x100mm

o Tapa de chapa con tornillería

o Botella de soplete

TOTAL 1.018,70.-€

CERRAJERIA ZAPARDIEL

o 24 abrazaderas de pletinas de 50x6 de 90, 4 taladros 11mm para fijar pies valla

o 9 tornapuntas de tubo 30x30x1.5mm a 2 m con abrazadera de pletina 50x6mm con taladros en parte superior y placa 80x180mm con taladros en parte superior

o 10 abrazaderas de pletinas 50x6mm con taladros en parte superior

o 114 tornillos y tacos de 100mm HILTI

o 57 tornillos y tuercas de 60x8 mm.

o 18 horas fijando vallas de obra al suelo con el material anterior TOTAL 1.147,35.-€

HIJOS DE JOSE MANUEL CEPEDA SL

Reparación de puertas de cochera

10 horas 2 operarios

1 tabla madera de pino 1,80x12x2

TOTAL 356,95.-€

FERRETERIA PEDRO DURAN

27 valla móvil con pie de hormigón

TOTAL 1267.60.-€

ARQUITECTO TECNICO

Actuaciones sobre el terreno

40 horas de dirección de trabajos, Coordinación de Seguridad y Salud e informes de actuaciones por demolición y consolidación parcial del Colegio de los Jesuitas.

TOTAL 2.178.-€

Con un total de 10.335,45.-€

QUINTO. Las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley exijan la intervención de un órgano judicial.

La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- Apremio sobre el patrimonio.
- Ejecución subsidiaria.
- Multa coercitiva.
- Compulsión sobre las personas.

La ejecución subsidiaria cabe cuando se trata de actos que, por no ser personalísimos, pueden ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este supuesto, las Administraciones Públicas realizarán el acto por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, la única opción de proceder que ha tenido la administración, ha sido la ejecución forzosa de las actuaciones a realizar, mediante la ejecución subsidiaria por este Ayuntamiento de los trabajos producidos por el derrumbe catastrófico de la fachada principal del edificio, debido al mal estado de conservación del edificio por abandono total de sus propietarios. Actuaciones que vienen siendo, desde hace tiempo, habituales por la administración por la pasividad de los propietarios.

o El derrumbe catastrófico causó:



- o El colapso total de la calle.
- o El colapso de los establecimientos hosteleros que se ubican en esa calle y daños materiales en los mismos.
- o Daños en las viviendas frente al edificio derrumbado, por la magnitud del derrumbe.
- o Imposibilidad de los vecinos de acceder a sus viviendas.
- o Imposibilidad de los vecinos de salir de sus viviendas.
- o Inseguridad evidente, ya que quedaron partes del edificio amenazando con nuevos derrumbes a la vía.
- o Imposibilidad de uso del edificio conocido como la "Iglesia de San Bernardo" o La Compañía, recurso turístico de este Ayuntamiento.

Esta ejecución subsidiaria, por la urgencia, la seguridad, la salubridad y para el restablecimiento de la normalidad y la imposibilidad de poder actuar en momento posterior, tuvo que ser desarrollada por el Ayuntamiento sin previo aviso a la propiedad, siendo comunicado a ésta una vez restablecida la normalidad.

El trámite de audiencia podrá omitirse de manera excepcional cuando exista riesgo cierto para las personas o para el entorno, en caso de peligro inminente para la seguridad pública y la integridad o la integridad del patrimonio protegido.

No obstante, hacer constar, que los trabajos sobre el edificio no se terminaron en esa ejecución, puesto que de acuerdo a los informes Técnicos los trabajos deben continuar para, primero eliminar el peligro que sigue existiendo de derrumbe incontrolado por el estado en que se encuentra el edificio y que siguen amenazando con caerse y para hacer efectivos por parte de la propiedad el deber que tienen de conservación normal del inmueble, de acuerdo a la normativa ya expuesta.

SEXTO. No surge ninguna duda con la figura del interesado o interesados, ya que en este procedimiento parece ser que son varios los titulares del edificio causante. Siendo conocidos y están localizados unos y otros ni se conocen ni se localizan.

En este sentido, puede aclarar estos extremos la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 1998 (rec4938/1992) en la que se aplica la apariencia de titularidad, diciendo:

"aunque se reconozca que la administración no puede resolver cuestiones de propiedad, es claro que para el ejercicio de sus atribuciones en materia urbanística debe partir de las situaciones de hecho y de las apariencias de titularidad existentes, a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan".

Por la LOTAU se establece que

"Artículo 142 La ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, la persona titular de la Alcaldía estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística."

En el presente procedimiento aparecen como interesados responsables y localizados, Emilio Vicente Sanchez Renovales, Carlos Sánchez Renovales y Ana Celdrán Sánchez.

De las características del edificio, parece ser que existe un número indeterminado hasta la fecha de más titulares, por lo que se ha procedido a notificar fehacientemente, la notificación de emplazamiento y puesto a disposición del expediente a los tres anteriores y a publicar en el Boletín Oficial del Estado por el plazo legalmente establecido la notificación de emplazamiento y puesta a disposición del expediente.

En concreto y hasta la fecha se han llevado a cabo las siguientes actuaciones que obran en el expediente notificadas a Emilio Vicente Sanchez Renovales, Carlos Sanchez Renovales y Ana Celdrán Sanchez, como propietarios del inmueble "Colegio de los Jesuitas", situado en Cl Compañía, 17-19 y ref catastral 4513717UK1241S0001PB:

- Requerimiento para que comunique a este Ayuntamiento datos y contactos de todos los propietarios del inmueble, así como facilite datos de Seguro de responsabilidad civil en su caso. (notificado en fecha 8/5/2024) con reg. De salida 256, 255, 254 y 260). Acusando su recibo el 17/05/24, 16/05/2024.

- Escrito de emplazamiento, dando audiencia a los interesados, notificado en fecha 16/07/2024, reg. De salida 392, 393, y 395. Sin acuse de recibo.

- Nuevo escrito de emplazamiento, dando audiencia a los interesados, notificado en fecha 29/07/2024. Reg. Salida 428, 427, 426. Con acuse de recibo electrónico por Emilio Vicente Sanchez Renovales en el mismo día. Con acuse de recibo de Juan Carlos Sanchez Renovales el día 2/8/2024 y notificación infructuosa a Ana Celdrán.

- Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado del trámite de audiencia, emplazamiento y puesta a disposición del expediente. BOE num. 234 del 27/09/2024.



De acuerdo a certificado emitido por esta Secretaría, NO se ha personado ningún propietario ni se han presentado alegaciones hasta la fecha.

Establece la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999 de 5 de noviembre, en su artículo 17.2 y 3, se pronuncia en cuanto a la responsabilidad Civil del modo siguiente:

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Tanto en este expediente, como en otros y en los numerosos informes y documentos que obran en esta administración relacionado con el edificio, queda probado la concurrencia de culpas de los titulares del Inmueble sito en la CI Compañía, 17-19, con referencia catastral 4513717UK1241S0001PB por su falta al deber de la Conservación del edificio, teniendo que actuar continuamente este Ayuntamiento para proteger la seguridad de las personas y las cosas.

Las actuaciones de aseguramiento y conservación del edificio deben de continuar para proteger la seguridad pública, según se establece en el informe del técnico municipal de fecha 14/05/2024.

SEPTIMO. La Legislación aplicable viene determinada por:

El artículo 18.2 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978.

Los artículos 99 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha

POM del ayuntamiento de Oropesa, de 29 de marzo de 2019, BOP 130 de 12 de julio de 2019.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por el Alcalde, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 21.1.r) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 24.g) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril,

RESUELVO

PRIMERO. Visto que los propietarios, ni han presentado alegaciones, ni se han personado en plazo en el expediente instruido por el derrumbe del edificio sito en CI Compañía 17-19 y ref. catastral 4513717UK1241S0001PB, ocasionando los gastos que ha tenido que sufragar este Ayuntamiento y por los motivos expresados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 14/05/2024, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación de la presente Resolución.

SEGUNDO. Visto que, por las circunstancias expuestas en los fundamentos de derecho, esta administración se ha visto obligada a actuar para restablecer la seguridad pública y la normalidad.

TERCERO. Ordenar a:

Nombre y Apellidos	NIF
Emilio Vicente Sánchez Renovales	3*****12B
Carlos Sánchez Renovales	3*****94V
Ana Celdrán Sánchez.	0*****53B

Que procedan al ingreso de los gastos ocasionados a este Ayuntamiento el colapso de la fachada del edificio arriba expuesto de su propiedad, por los trabajos efectuados para restablecer la seguridad pública, la normalidad y aseguramiento del edificio, por importe de 10.335,45 euros, (diez mil trescientos treinta y cinco euros con cuarenta y cinco céntimos, en base a la liquidación que se practique en cumplimiento de ésta Resolución.

CUARTO. Ordenar a:

Nombre y Apellidos	NIF
Emilio Vicente Sánchez Renovales	3*****12B
Carlos Sánchez Renovales	3*****94V
Ana Celdrán Sánchez.	0*****53B



Que procedan a la Conservación del Bien descrito como “Colegio de los Jesuitas” Cl Compañía, 17-19 referencia catastral 4513717UK1241S0001PB, para asegurar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato con carácter general y de acuerdo a la normativa urbanística aplicable y con carácter especial y de urgencia, se le ordena que proceda a llevar a cabo las actuaciones de seguridad y ornato que se establecen en el informe del Técnico Municipal de fecha 14/05/2024

QUINTO. Apercibir a:

Nombre y Apellidos	NIF
Emilio Vicente Sánchez Renovales	3*****12B
Carlos Sánchez Renovales	3*****94V
Ana Celdrán Sánchez.	0*****53B

Propietarios del bien inmueble descrito, de que, si no realiza las actuaciones voluntariamente en el plazo conferido al efecto, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas.

SEXTO. notificar y publicar en el Boletín Oficial del Estado esta Resolución, junto con los recursos que procedan.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso- administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Oropesa, 5 de noviembre de 2024.- El Alcalde, Rubén Zapardiel Otero.

Nº.I.-6024