



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA ESTRELLA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas (Ley 39 de 2015, de 1 de octubre), no habiéndose podido practicar en su domicilio a don Daniel Alonso García la notificación de la resolución del contrato de arrendamiento objeto del presente anuncio, por causas no imputables a este Ayuntamiento y, habiéndose realizado, al menos, dos intentos; se notifica a don Daniel Alonso García lo siguiente:

“Para su conocimiento y efectos consiguientes, le hago saber que la señora Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de La Estrella, en fecha 18 de julio de 2025 ha dictado la siguiente Resolución, con el siguiente tenor literal.

RESOLUCION ALCALDIA Nº 24

DOÑA MONICA GONZALEZ CRUZ, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de La Estrella, actuando en el ejercicio de su cargo, y en base a las facultades que el reconoce la Ley de bases del régimen local, DICE:

I.- En fecha 12 de mayo de 2025 el Ayuntamiento acordó el inicio de expediente para la RESOLUCIÓN del contrato de arrendamiento de vivienda de la Calle Cañada, nº4 del barrio de Fuentes, término municipal de La Estrella, arrendada a Don Daniel Alonso García, DNI 37634872-H, virtud de contrato de arrendamiento de vivienda firmado en La Estrella el día 01/01/2019.

II.- Que, el ayuntamiento emplazó al interesado mediante publicación en el Boletín oficial de la provincia de Toledo nº 99 de fecha 28 de mayo de 2025, dado que resultó imposible la notificación personal del interesado Don Daniel Alonso García, lo cual se intentó al menos dos veces en días y horarios distintos.

III.- Que ha transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la publicación de la notificación en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo concedido al interesado para efectuar Alegaciones, sin que se haya realizado ninguna alegación.

IV.- Que mediante el presente se procede a resolver el presente expediente en base a los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- El Ayuntamiento de La Estrella es propietario del bien de carácter patrimonial, vivienda sita en Calle Cañada, nº4 del barrio de Fuentes, término municipal de La Estrella.

SEGUNDO.- Dicha vivienda está arrendada a Don Daniel Alonso García, DNI 37****72 H, virtud de contrato de arrendamiento de vivienda firmado en La Estrella el día 01/01/2019.

TERCERO.- En fecha 17 de abril de 2025, dicha vivienda sufrió un grave incendio quedando ésta en un estado de deterioro importante, habiendo sido prohibida su entrada por los servicios técnicos municipales ante el riesgo de intoxicación y desprendimiento. Queda a su disposición el informe de los servicios técnicos municipales obrante en el Ayuntamiento.

CUARTO.- Con fecha 17 de abril de 2025 se produjo un grave incendio en dicha vivienda, según consta en el informe técnico municipal obrante en el expediente, cuyas conclusiones son claras: el inmueble presenta un estado de deterioro estructural y sanitario incompatible con su habitabilidad, existiendo riesgo de intoxicación y desprendimiento, por lo que fue expresamente prohibida su entrada por los servicios técnicos municipales.

QUINTO.- Que Don Daniel Alonso García en 13/05/2025 dio autorización al Ayuntamiento para la entrada en dicha vivienda a fin de asegurar la misma y retirar sus objetos personales.

Que por el Ayuntamiento se procedió a la entrada en dicho domicilio a fin de proceder a la retirada de los alimentos en mal estado, así como al aseguramiento del inmueble en fecha 20/05/2025.

A tal visita asistieron representantes del Ayuntamiento, de los Servicios Sociales de la JCCC, así como un representante de la aseguradora del Ayuntamiento “Soliss”. Elaborándose un acta de inspección técnica de la vivienda siniestrada por el técnico municipal del Ayuntamiento, Dº Alfonso Cobisa Berchón de Fontaine Goubert, en fecha 27/05/2025.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS JURIDICOS

I.- Que el artículo 28 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en su versión vigente, establece que: “El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes: a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.”

II.- Que conforme a la doctrina jurisprudencial consolidada (SAP Cádiz, 16/01/2001; SAP Baleares, 16/05/2012; SAP Granada, 26/04/1999), se entiende por pérdida de la finca arrendada no sólo la destrucción física total del inmueble, sino también la pérdida de su aptitud jurídica o material para el uso pactado, lo que incluye:



- La destrucción parcial o deterioro grave que impide el uso habitacional conforme al contrato.
- La imposibilidad de acceso y de realización de obras urgentes por causas ajenas al arrendador.

Y, de forma especialmente relevante, los supuestos en los que el coste de reparación o reconstrucción supere el 50% del valor real del inmueble, sin incluir el valor del suelo, conforme a los criterios de ruina económica reconocidos por la jurisprudencia.

III.- Que, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo nº 569/2022, "no puede imponerse al arrendador la obligación de reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta solo para sostener arrendamientos de renta exigua", siendo contrario a toda lógica jurídica y económica, especialmente en el caso de una Administración pública, que debe velar por el interés general y la salubridad del entorno urbano.

IV.- Que este Ayuntamiento ha intentado en todo momento actuar conforme a Derecho, ofreciendo al arrendatario la posibilidad de colaborar, advertido de la necesidad de adoptar medidas urgentes de saneamiento. Considerando que, concurren sobradamente los requisitos legales y jurisprudenciales para declarar extinguido el contrato, al haberse acreditado una pérdida efectiva e irreversible del inmueble, por causa no imputable a esta Administración, y ante la inacción y pasividad del arrendatario.

V.- Vistas las competencias de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local.

RESUELVO:

PRIMERO.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento formalizado el 1 de enero de 2019 con Don Daniel Alonso García, respecto de la vivienda de titularidad municipal sita en Calle Cañada nº 4, barrio de Fuentes (La Estrella), por concurrir la causa de pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, conforme al artículo 28.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la jurisprudencia citada.

SEGUNDO.- Requerir al arrendatario para que proceda, en el plazo máximo e improrrogable de diez 10 días hábiles desde la notificación de la presente resolución, a abandonar voluntariamente el inmueble y entregar sus llaves en este Ayuntamiento, bajo apercibimiento expreso de que, transcurrido dicho plazo se iniciarán las acciones legales oportunas.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al arrendatario, haciéndole saber que contra la misma podrá interponer, alternativamente Recurso potestativo de reposición, ante esta Alcaldía, en el plazo de un mes desde la notificación; o bien Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses desde dicha notificación.

La Estrella, 25 de julio de 2025.-La Alcaldesa, Mónica González Cruz.

N.º I.-3781