

Recomendación ao Concello de Forcarei de acometer a limpeza e saneamento dos muros dun inmovible ruinoso e suxestión de valorar a execución subsidiaria das obras que figuran no expediente de ruína.

Expediente: B.4.Q/140/24

Santiago de Compostela, 3 de abril de 2024

Sra. alcaldesa:

Ante esta institución, mediante escrito de queixa, compareceu solicitando a nosa intervención XXX con DNI XXX referente a unha edificación ruinoso lindante coa súa propiedade.

#### ANTECEDENTES

No seu escrito, esencialmente, indícanos, esencialmente, que se decretara a ruína había anos e que non había actividade por parte dese Concello á hora, tanto de derrubar a mesma, como de asegurar e sanear os muros que lindan cos seus.

Ante iso requirimos informe a esa Administración, que xa nola remitiu co seguinte contido:

“(..) Respecto a este tema, é preciso informar que por parte do Concello de Forcarei, xa se procedeu a realizar tódalas medidas necesarias mediante o oportuno expediente de declaración de ruína (expediente municipal núm. 635/2022), tramitado segundo o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

O sinalado expediente estase tramitando, se ben os trámites e avances no mesmo no son doados debido a que a propietaria do inmovible e responsable da súa conservación reside nos Estados Unidos. Tras varios intentos de contacto coa propietaria da vivenda, o 22 de decembro de 2022, conseguiuase notificar a providencia de iniciación de procedemento vía correo electrónico e con data 17 de febreiro de 2023, publícase no Boletín Oficial do Estado (BOE n.º 41).

Non constando presentada ningunha alegación respecto ao expediente e a notificación, con data 4 de setembro de 2023, publícase tras o informe correspondente da Secretaria do Concello e tras o informe do Asistente Técnico Municipal, resolución da alcaldía declarando o

inmuble en situación legal de ruína, adoptando as medidas preventivas necesarias para evitar danos tanto a persoas como a bens e dando un prazo de 15 días para a presentación do proxecto de demolición, total valorando o importe máximo das obras en 38.799,54 euros.

Tras a notificación da resolución tanto a aquí reclamante, XXX como a propietaria do inmuble en ruína, XXX, publicase o 20 de setembro de 2023, no Boletín Oficial do Estado (BOE n.º 225) a notificación de expediente de declaración de ruína. Nestes momentos a citada resolución atopase pendente de executar.

Polo tanto, informase (..) que o Concello de Forcarei xa está realizando as pertinentes actuacións sobre o inmuble declarado en ruína. Non obstante, é preciso recordar, que se trata dun Concello pequeno que non dispón de todos os medios necesarios e as dificultades que lle supón o feito de que a propiedade do inmuble resida fora de España (..)”

#### ANÁLISE

Á vista do contido do escrito de queixa, da documentación achegada pola persoa que promoveu este expediente e do que se manifesta no informe da Administración, é preciso facer as seguintes consideracións:

PRIMEIRA. A queixa trae causa da situación ruínosa dunha edificación que linda coa propiedade da interesada. Segundo a información que se achega, no ano 2018 solicitouse, a través de instancia xeral, declaración de estado de ruína de dito inmuble, achegándose no mes de outubro do mesmo ano a referencia catastral da finca. O día 29 de agosto de 2019 xirouse visita pola asistencia técnica municipal que no seu informe conclúe que procede apertura de expediente de ruína así como a adopción das medidas de seguridade sinaladas (impedimento da entrada á edificación e arrostramento dos muros debido á situación dos mesmos e á falta de forxado).

No informe técnico ao que se aludía anteriormente describíase o estado da edificación indicando a existencia de muros de mampostería en mal estado, ausencia de instalacións, de carpintería e de estrutura horizontal que no seu día fora de madeira. Así mesmo non contaba con carpintería nin con cuberta. Incluía, tamén, o preceptivo orzamento para a declaración de ruína.

Con data de 26 de marzo de 2021 o Concello de Forcarei iniciou a notificación ás partes da resolución de inicio do procedemento declaratorio do estado de ruína. Segundo informa o propio concello, non foi ata o 22 de decembro de 2022, que se conseguiu notificar a

providencia de iniciación, vía correo electrónico, e con data 17 de febreiro de 2023 publicouse no Boletín Oficial do Estado. Como se deduce polas datas, a notificación a través do BOE realizouse cinco anos despois de ter solicitado a interesada, vía rexistro municipal, a iniciación do procedemento.

SEGUNDO. Tal e como se dispón no artigo 141 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, cando algunha construción ou parte dela estea en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, declarará esta situación e acordará a total ou parcial demolición, ou o procedente para garantir a seguridade, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impida.

Así mesmo, o artigo 136 da mesma norma regula o procedemento a seguir, sinalando que os concellos, mediante o correspondente expediente e previa audiencia dos interesados, ditarán ordes de execución que obriguen aos propietarios de bens inmobles á realización das obras para garantir a conservación e/ou seguridade dos mesmos ou aquelas que se dite na resolución do expediente de ruína. Para iso contan cun prazo e, caso de non acometer as obras derivadas da orde de execución, as administracións contan coa ferramenta das multas coercitivas.

A administración municipal tamén poderá acudir á execución subsidiaria, de xeito directo ou a través dun axente edificador con capacidade e compromiso suficiente para asumir as responsabilidades previstas neste artigo, coa obriga de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses, a contar dende a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo e tras a correspondente expropiación do mesmo.

TERCEIRO. Os propietarios de bens inmobles deben mantelos en condicións adecuadas de seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade. Tal e como se deriva da documentación achegada pola interesada e polo propio Concello, neste suposto o devandito deber foi claramente incumprido. A ruína ten un carácter obxectivo e conta cun procedemento regrado, porque o seu obxecto é comprobar se se dá algún dos supostos legais de ruína; ou o que é o mesmo, está suxeita a unhas normas nas que non opera a discrecionalidade. No presente caso seguiuuse o dito procedemento, concedeuse audiencia á propiedade e conta o expediente cun informe técnico no que non hai marxe de dúbida.

O Concello, de oficio ou a instancia dunha persoa interesada, poderá ditar ordes de execución que obrigarán aos propietarios de bens inmobles a realizar as obras necesarias para conservar ou repoñer nos bens inmobles as condicións derivadas dos deberes de uso e conservación ou, como neste caso, a demoler a ruína. En todo caso, a Administración municipal debe garantir a seguridade non só das persoas viandantes senón das vivendas lindeiras coa edificación

ruinosa, evitando que se cause un prexuízo nas mesmas. Das fotografías que obran no expediente dedúcese que a situación da finca en cuestión pode implicar algún perigo, tanto ás persoas que poidan entrar na mesma como á vivenda pegada á mesma. A maiores, as condicións meteorolóxicas dos últimos anos, con temperaturas máis altas do habitual e importantes precipitacións, poderían influír de maneira negativa na estabilidade das paredes que quedan en pé, polo que puideran ser precisas outras actuacións por parte do Concello.

## CONCLUSIÓN

Por todo o anterior, considérase necesario, en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, facer chegar a ese Concello a seguinte **recomendación**:

**Avaliar, dentro da súa capacidade organizativa, a realización de actuacións de limpeza e saneamento dos muros así como aquelas outras que garantan a seguridade das persoas e vivendas lindeiras coa edificación ruinosa.**

E a seguinte **suxestión**:

**Tendo en conta as consideracións anteriores, o tempo transcorrido e a titularidade da finca, avaliar a posibilidade de acometer unha execución subsidiaria das obras que constan no expediente de declaración de ruína.**

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución da Valedora do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación da resolución formulada, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.

Ademais, facémoslle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta se incluírá na páxina web da institución.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que a Valedora do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoa atentamente.

María Dolores Fernández Galiño  
Valedora do Pobo