



Id. document: wIB 4oDs M7zD 2UEA u/A2 DGd/ dKU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÒRGAN PLE		
DATA 29/06/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03A01 - SERVICIO ASESORAMIENTO URBANISTICO Y PROGRAMACION	
EXPEDIENT E-03A01-2017-000019-00	PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar les mesures impulsores de les polítiques de foment de l'edificació i rehabilitació d'immobles en la ciutat de València a través del Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

“ ... ”

III. CAUSAS DETERMINANTES DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SUJECCIÓN AL RÉGIMEN DE REHABILITACIÓN FORZOSA

La declaración del Régimen de Rehabilitación Forzosa y e inclusión del inmueble en el RMSER solo resulta procedente en el caso de inmuebles catalogados, puesto que en el caso de declaración de la situación legal de ruina respecto de edificios no catalogados ni objeto de un procedimiento de catalogación corresponde al dueño la elección entre rehabilitarlo o demolerlo (art. 188.5 LOTUP). Es decir, el deber de conservación pesa con carácter general sobre el propietario de toda construcción o edificación (art. 180.1 LOTUP), sin mayor distinción, pero solo es exigible la obligación de rehabilitar cuando el edificio goza de algún tipo de protección patrimonial, pues en caso contrario es legítimo que el propietario opte por la demolición. Por ello, carece de sentido que inmuebles no catalogados sean objeto de inclusión en el RMSER, pues ello tiene como única finalidad legitimar a un tercero para que rehabilite el edificio en sustitución del propietario incumplidor.

De conformidad con la LOTUP, procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación y consiguiente sujeción al Régimen de Rehabilitación Forzosa e inclusión del inmueble en el RMSER en los siguientes supuestos:

A) DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE RUINA.

El artículo 188.4 LOTUP prevé:

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.'

Así pues, cuando un inmueble es declarado en situación legal de ruina debe instruirse el procedimiento contradictorio para determinar si existe o no incumplimiento del deber de conservación por parte de la propiedad, sin bien el régimen jurídico aplicable será distinto en función de la catalogación o no del inmueble, a saber:

- Si el inmueble no está catalogado ni es objeto de un procedimiento de catalogación, podrá declararse el incumplimiento del deber de conservación si así procede, pero sin que tal declaración lleve aparejada la sujeción al Régimen de Rehabilitación Forzosa ni la inclusión del inmueble en el RMSER, puesto que el propietario tiene la opción de elegir si quiere rehabilitarlo o demolerlo. Procederá en tal caso la adopción de otras medidas alternativas de ejecución forzosa previstas en la legislación, como son la imposición de multas coercitivas o la ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- Por el contrario, si el inmueble declarado en situación legal de ruina está catalogado y tras la tramitación del correspondiente procedimiento contradictorio se concluye la procedencia de declarar el incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario, simultáneamente deberá sujetarse el inmueble al Régimen de Rehabilitación Forzosa y ser objeto de inclusión en el RMSER.

B) AMENAZA DE RUINA INMINENTE.

El artículo 189.4 LOTUP, bajo la rúbrica 'Amenaza de ruina inminente', establece:

'4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.'

Al igual que en el supuesto anterior, la declaración de incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario comportará la sujeción del inmueble al Régimen de Rehabilitación Forzosa y su inclusión en el RMSER únicamente cuando se trate de inmuebles catalogados.

C) INCUMPLIMIENTO REITERADO DE ORDENES DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN O INTERVENCIÓN.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



De conformidad con el artículo 184.7 en relación con el artículo 182.6 de la LOTUP, procede también la declaración de incumplimiento del deber de conservación y consiguiente sujeción del inmueble al Régimen de Rehabilitación Forzosa e inclusión del mismo en el RMSER en el caso de incumplimiento reiterado por el propietario de una orden de rehabilitación, conservación o intervención.

Este supuesto merece un análisis más exhaustivo por cuanto las órdenes de rehabilitación, conservación e intervención son de muy distinta naturaleza y entidad, así pues es necesario objetivar cuando el incumplimiento de una orden de ejecución puede dar lugar a la sujeción del inmueble al Régimen de Rehabilitación Forzosa e inclusión del mismo en el RMSER.

No obstante, consideramos que cualquier incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación no puede tener como consecuencia de forma indiscriminada la sujeción al Régimen de Edificación Forzosa, ya que existen otras alternativas expresamente previstas por el propio artículo 182.5 de la LOTUP:

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si el propietario hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando el titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal pertinente en el caso de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.'

Id. document: wIB 4oDs M7zD 2UEA u/A2 DGd/ dKU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Ante este abanico de posibilidades que tiene la administración para reaccionar frente al incumplimiento de una orden de ejecución, es necesario determinar cuál es de aplicación en cada caso, tal y cómo prevé el apartado 4 del artículo 15 del TRLSRU:

'4 (...) Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. ...'.

La fórmula de reacción administrativa que ha de elegir la Administración ha de ser la más proporcional y adecuada para la satisfacción del fin que se trata de conseguir, tal y como expresamente se dispone con carácter básico en el artículo 4.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dedicado a la regulación de los principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad, a las que impone el deber de 'aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen...' En el mismo sentido, el artículo 100 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que regula los medios de ejecución forzosa, exige que ésta se efectúe por las Administraciones públicas 'respetando el principio de proporcionalidad' (apartado 1) y eligiendo el menos restrictivo de la libertad individual si fueran varios los medios de ejecución admisibles (apartado 2).

En aplicación de estos criterios legales, consideramos que en el supuesto de incumplimiento de órdenes de ejecución las dos primeras medidas de ejecución forzosa citadas en el artículo 182.5 de la LOTUP -ejecución subsidiaria a costa del obligado e imposición de multas coercitivas) son en principio más adecuadas y proporcionadas que la declaración del inmueble en Régimen de Rehabilitación Forzosa, ya que esta última puede llegar implicar consecuencias jurídicas de la máxima gravedad para el propietario, como es el ejercicio por la Administración de su potestad exorbitante de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, con una reducción del 50% del aprovechamiento urbanístico justipreciado (art. 103.4 LOTUP). Efectivamente, una vez declarado el incumplimiento del deber de conservación y sujeto el inmueble la Régimen de Rehabilitación Forzosa, la regla general, salvo concierto del propietario con el promotor, es la expropiación forzosa del inmueble (arts. 184.4 y 185.2.c LOTUP). Ello puede suponer, a incumplimientos de escasa relevancia, un gravamen excesivo para el propietario.

A la vista de lo expuesto es necesario objetivar lo más posible en qué casos el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución puede dar lugar a la declaración de

Id. document: wIB 4oDs M7zD 2UEA u/A2 DGd/ dKU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



incumplimiento del deber de conservación. A tal efecto, de conformidad con lo indicado por el Servicio de Disciplina Urbanística, en tanto que unidad administrativa encargada de velar por el cumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios, se considera que procederá declarar el incumplimiento en relación con aquellos inmuebles en los que concurran simultáneamente las siguientes circunstancias:

- Que se trate de inmuebles catalogados.
- Que la propiedad haya incumplido reiteradamente las órdenes de ejecución dictadas para la conservación del inmueble, ya se trate de la reiteración de una misma orden, ya de órdenes de contenido diferente sucesivas en el tiempo, en número igual o superior a tres.
- Que se haya impuesto un mínimo de tres multas coercitivas, sin que se haya conseguido el cumplimiento de las órdenes dictadas mediante este medio de ejecución forzosa.
- Que aunque las obras de conservación o rehabilitación necesarias no superen el límite del deber normal de conservación, se acredite mediante informe técnico un deterioro de más del 50% de los elementos estructurales o de los elementos comunes, ello sin valorar la habitabilidad del inmueble, sino únicamente el deterioro del mismo.

No será necesaria la concurrencia de estas dos últimas circunstancias en el caso de que previamente haya sido tramitado en relación con el respectivo inmueble catalogado un procedimiento contradictorio de situación legal de ruina que haya concluido con su desestimación, pero en el que haya quedado acreditado que el coste de las obras de conservación o rehabilitación necesarias supere el 30% del valor de una construcción de nueva planta, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 181.3 de al LOTUP.

En estos casos, previo informe de las circunstancias concurrentes, se declarará el incumplimiento del deber de conservación y sujeción del inmueble al régimen de rehabilitación forzosa procediendo a la inclusión del mismo en el RMSER.

“ ... ”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

Primero. “...”

Segundo. “...”

Tercero. Aprobar los siguientes criterios expuestos y objetivos para determinar cuándo el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución para la conservación de un inmueble puede dar lugar a la declaración de incumplimiento del deber de conservación:

- Que se trate de inmuebles catalogados.
- Que la propiedad haya incumplido reiteradamente las órdenes de ejecución dictadas para la conservación del inmueble, ya se trate de la reiteración de una misma orden, ya de órdenes de contenido diferente sucesivas en el tiempo, en número igual o superior a tres.
- Que se haya impuesto un mínimo de tres multas coercitivas, sin que se haya conseguido el cumplimiento de las órdenes dictadas mediante este medio de ejecución forzosa.
- Que aunque las obras de conservación o rehabilitación necesarias no superen el límite del deber normal de conservación, se acredite mediante informe técnico un deterioro de más del 50% de los elementos estructurales o de los elementos comunes, ello sin valorar la habitabilidad del inmueble, sino únicamente el deterioro del mismo.

No será necesaria la concurrencia de estas dos últimas circunstancias en el caso de que previamente haya sido tramitado en relación con el respectivo inmueble catalogado un procedimiento contradictorio de situación legal de ruina que haya concluido con su desestimación, pero en el que haya quedado acreditado que el coste de las obras de conservación o rehabilitación necesarias supere el 30 % del valor de una construcción de nueva planta, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 181.3 de al LOTUP.

“...”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	29/06/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797