



AYUNTAMIENTO DE VILLAFUFRE

CVE-2025-2827 *Notificación de Resolución en relación con el derribo de edificación por declaración de ruina de finca urbana sita en Rasillo. Expediente 11/2021.*

Expte: 11/2021.

Asunto: RUINA FINCA URBANA RASILLO.

Parcela catastral 7691701VN2879S0001PG.

A la vista de los siguientes ANTECEDENTES:

1º.- En fecha 18/01/2021 fue declarada la ruina inminente y ordenada la demolición del edificio sito en la parcela arriba señalada otorgando a la propiedad al efecto un plazo de dos meses.

Notificado el Decreto a quien figuraba como propietario en el catastro y en el Registro de la Propiedad, aportan escritura pública de compraventa figurando como adquirente don Miguel Fernández Pereda con NIF ***4003** con domicilio en Palma de Mallorca. Se intenta notificar en el domicilio conocido por burofax, siendo devuelto por "desconocido". Tras nueva investigación se intenta notificar en el domicilio fiscal (Madrid), resultando también infructuoso el intento.

Tras otras gestiones desarrolladas con el Ayuntamiento de Palma de Mallorca se envía la notificación al Boletín Oficial de Cantabria, resultando publicado el 18 de febrero de 2021.

2º.- En fecha 12/02/2021 (Decreto 38) se reduce el plazo para proceder a la demolición en base al informe del arquitecto externo D. Daniel Páez del Solar de idéntica fecha, en el que advierte que "una vez revisada la actual situación del inmueble, se constata un empeoramiento plausible de la estabilidad de los elementos portantes desde la última visita, que, junto a la climatología adversa propia de esta época del año, modifica los criterios del anterior informe de 15 de enero de 2021 que declaraba la ruina inminente. Que el plazo estipulado en el mencionado informe de 2 meses para que la propiedad inicie los trámites de su demolición, se considera demasiado amplio dado el rápido empeoramiento del inmueble en el último mes y el alto peligro que su desplome descontrolado supone hacia los espacios públicos que lo circundan. Es por ello y dada la dificultad para contactar con la propiedad, que se informa sobre la necesidad de actuar de forma urgente mediante una ejecución subsidiaria inmediata si fuera necesario, con el objetivo de prevenir el riesgo de un derrumbe total o parcial no controlado. Se estipula un plazo máximo de 72 horas (3 días) para iniciar la demolición total del inmueble bajo la supervisión de técnico competente afectado por el posible derrumbe. ..". El mismo fue notificado mediante publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de 18 de enero de 2020.

3º.- En fecha 19 de febrero de 2021 el arquitecto externo informa que "Personado en el lugar, suscribo: En relación con la RUINA INMINENTE informada en fecha 15 de enero de 2021 situada en parcela con ref. catastral 7691701VN2879S0001PG con una superficie de 133 m2 y parcialmente ocupada por una construcción de 447 m2 distribuidos en dos plantas se informa: Que a la vista del empeoramiento del estado del inmueble declarado ruina inminente, las actuales condiciones climatológicas adversas debidas a fuertes rachas de viento y que se ha superado el plazo impuesto en anterior informe para su demolición, estos servicios técnicos estiman necesario realizar una demolición por emergencia con ejecución inmediata".

4º.- Consta en el expediente informe jurídico en el que la Secretaría Municipal afirma que "En relación a la urgencia de demoler a la que hace referencia el informe, la jurisprudencia ya se ha visto en la necesidad de valorar la necesidad de actuación inmediata por los Ayuntamientos".

CVE-2025-2827



En este sentido la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid señala que:

"Debe partirse de la base que nos encontramos ante un supuesto de ruina inminente. En estos supuestos el art 183 TRLS de 1976 y art 26 RDU establecen que cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o Alcalde acordaran el desalojo de los ocupantes y adoptaran las medidas referidas a la seguridad de la construcción. Debe señalarse además que en estos supuestos puede ocurrir que la única medida de seguridad posible para garantizar la seguridad de las personas este constituida por la demolición, puesto que incluso el establecimiento de medidas de seguridad consistentes en apeos y otros similares puede ser incompatible con la necesaria seguridad de las personas que han de ejecutarlo". En ese supuesto se encuentra el Tribunal, que continúa afirmando "No era posible adoptar otras medidas dado el peligro ya que la inestabilidad del edificio impedía incluso acercarse al mismo. Es pues evidente que el estado en que se encontraba el edificio exigía la declaración de ruina inminente y que la única medida de seguridad razonable era su demolición, y en estos supuestos no es exigible la tramitación de expediente alguno, la ruina inminente implica una situación de un edificio o construcción que ofrezca un deterioro que haga urgente su demolición y exista un peligro para las personas y los bienes con la demora que supondría la tramitación de un expediente de ruina normal, siendo sus elementos definitorios, por una parte una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición y, por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine. El TSJ añade que, si bien es cierto que como regla general la constatación de esta situación permute adoptar medidas de seguridad sin audiencia alguna, de forma que, estabilizado el edificio ha de seguirse el expediente ordinario, en casos como el presente, donde la única medida de seguridad posible era la demolición, la cual era urgente dado el riesgo de colapso generalizado del edificio y su derrumbamiento incontrolado, por lo que el Ayuntamiento procedió a su ejecución inmediata. Por tanto en supuestos como el presente en que la única medida de seguridad posible era la demolición, el estado de las cosas impedía la tramitación del expediente, la contratación en su seno e incluso la posibilidad de ejecución de la demolición por la propiedad, esta podía ejecutarse sin audiencia y sin requerimiento previo a la propiedad, pues como señala la STS de 6/11/1991 para un supuesto similar, en el que no pudo mediar requerimiento por razones de reconocida urgencia la actuación del Ayuntamiento encuentra amparo en una interpretación no literal, sino finalista, de lo dispuesto en los art. 183.4 TRLS 76 y 26 y 27 RDU, conforme a los cuales resultan completamente justificadas actuaciones como las llevadas a cabo en la finca ante la urgencia demandada por las circunstancias que imponían realizarlas a la mayor brevedad y sin aguardar a un requerimiento a la propiedad y a la desatención por esta de lo requerido, y ello porque en la normativa citada no se contemplan los casos urgentes en que difícilmente se puede seguir el iter relatado sin perjudicar los intereses públicos".

Visto igualmente el art. 120 de la Ley de contratos del sector público conforme al cual,

"Cuando la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional, se estará al siguiente régimen excepcional:

a) El órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente de contratación, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer al Ayuntamiento de Villafufre la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente Ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente. En caso de que no exista crédito adecuado y suficiente, una vez adoptado el acuerdo, se procederá a su dotación de conformidad con lo establecido en la Ley General Presupuestaria.

c) El plazo de inicio de la ejecución de las prestaciones no podrá ser superior a un mes, contado desde la adopción del acuerdo previsto en la letra a). Si se excediese este plazo, la contratación de dichas prestaciones requerirá la tramitación de un procedimiento ordinario.



d) Ejecutadas las actuaciones objeto de este régimen excepcional, se observará lo dispuesto en esta Ley sobre cumplimiento de los contratos, recepción y liquidación de la prestación.

En el supuesto de que el libramiento de los fondos necesarios se hubiera realizado a justificar, transcurrido el plazo establecido en la letra c) anterior, se rendirá la cuenta justificativa del mismo, con reintegro de los fondos no invertidos.

2. Las restantes prestaciones que sean necesarias para completar la actuación acometida por la Administración y que no tengan carácter de emergencia se contratarán con arreglo a la tramitación ordinaria regulada en esta Ley".

5º.- Por Resolución de Alcaldía de 16 de febrero de 2021 se acordó:

"1º.- Ordenar, por razón de seguridad y urgencia dado el peligro existente para las personas y bienes, la realización de las obras consistentes en la Demolición integral del edificio sito en la parcela con referencia catastral 7691701VN2879S0001PG por el Ayuntamiento en régimen de ejecución subsidiaria de acuerdo al artículo 102 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común conforme

El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2º- Adjudicar la dirección de la obra y la coordinación de seguridad y salud a D. Daniel Páez del Solar por importe de 2.299,00€ (IVA incluido) y la ejecución material de la demolición a D. Jesús Lavín Ruiz por importe de 9.619,50€. (IVA incluido) la cual deberá ejecutarse en el menor tiempo posible".

Dicha Resolución fue publicada en el BOC DE 18 de febrero de 2021.

6º.- La dirección facultativa del arquitecto don Daniel Páez del Solar emite certificado en el que hace constar que con fecha 12 de marzo de 2021 la obra de demolición ha quedado terminada y habiéndose girado facturas correspondientes a la dirección de obra por importe de 2.299,00€ (IVA incluido) y la ejecución material de la demolición por importe de 9.619,50 € (IVA incluido) la liquidación definitiva de costes asciende a la cantidad de 11.918,50 €.

De conformidad con el art 21.1.r de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local,

RESUELVO

Primero Aprobar la liquidación definitiva de la ejecución subsidiaria de demolición integral del edificio sito en Parcela Catastral 7691701VN2879S0001PG Registro de l-a Propiedad de Villacarriedo, tomo 1057, libro 105, folio 130, finca 8841 por importe de 11.918,5 €.

Segundo Requerir de pago por importe de 11.918,5 € al propietario don Miguel Fernández Pereda con NIF ***4003**.

Tercero El ingreso se ha de realizar en la siguiente cuenta corriente:

UNICAJA: ES4021037455570030001715.

CONCEPTO: D. 2025.74.

Cuarto Notifíquese la presente Resolución a don Miguel Fernández Pereda para su conocimiento y efectos.



Plazos para proceder al pago: El plazo para el pago en período voluntario será el siguiente, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley 58/2003, 17 de diciembre, General Tributaria: a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. El vencimiento del plazo de ingreso en período voluntario, sin haber satisfecho la deuda, determinará el inicio del período ejecutivo, con la exigencia de los intereses de demora y del recargo del período ejecutivo del 5, 10 o 20%, según corresponda (artículos 26, 28 y 161 de la Ley 58/2003, 17 de diciembre, General Tributaria).

Todo ello de conformidad con lo que dispone el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Contra el presente Decreto podrá interponer, recurso de reposición previo al contencioso-administrativo ante la Alcaldía en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación del mismo. Contra la denegación expresa del recurso de reposición, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de recepción de la notificación del Decreto. Si transcurrido el plazo de un mes desde la interposición del recurso de reposición no hubiese recaído resolución expresa, este se entenderá desestimado, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 6 meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Santander.

Podrá, no obstante, formular cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Villafufre, 21 de marzo de 2025.

El alcalde,

José Luis Cobo Fernández.

2025/2827

CVE-2025-2827