

FINCAS EN RUINA

Estado de la cuestión en enero de 2000

CUESTIONES A RESOLVER

1. Expedientes de expropiación

- 1.1. Posibilidad de incoar expediente expropiatorio sobre fincas ruinosas
- 1.2. Fincas sobre las que se ha instado incoación de expediente expropiatorio, cuestiones a resolver
- 1.3. Procedimiento y órganos competentes, cuestiones a resolver
- 1.4. Conclusiones

2. Convenios de Ruina y Realajo

- 2.1. Relación de algunos de los Convenios
- 2.2. Opciones de compra sobre edificios en ruina
- 2.3. Conclusiones

3. Deber de rehabilitación

- 3.1. Cuestiones a resolver

4. Edificios a los que se ha denegado administrativamente la declaración de ruina

- 4.1. Cuestiones a resolver

5. Edificios fuera de ordenación

- 5.1. Cuestiones a resolver

6. Advertencias

Para no retrotraernos demasiado en el tiempo y propiciar la resolución de una serie de cuestiones que mantienen su vigencia desde, al menos, el último cuatrienio de la extinta Comisión Asesora de Expedientes Contradictorios de Ruina: incoación de expedientes expropiatorios por razón de urbanismo, promoción de los Convenios de Ruina y Realajo, opciones de compra de edificios ruinosos, incorporación del deber de rehabilitación a la nueva Ordenanza, desestimación de la “ruina urbanística”, etc.; nos referiremos en este escrito únicamente a aquellos expedientes que pasaron desde 1995 a 1998 por la citada Comisión Asesora y, después, ya a finales de 1999, por la Comisión Informativa de Urbanismo. Indicamos las cuestiones que, a nuestro parecer, es preciso resolver y extraemos algunas conclusiones aplicables a estos y otros expedientes de ruina y edificación deficiente.

No podemos menos de resaltar el consenso, cuando no la unanimidad entre los tres grupos municipales y la FRAVM, que presidió, en esa etapa, la toma de decisiones, y cómo éstas redundaron en beneficio de los afectados (inquilinos de escasas rentas, sobre todo y para nosotros lo primordial, pero también propietarios de edificios) y de la ciudad.

Auguramos, por ello, que en este periodo se mantenga y se perfeccione esa línea de trabajo que incluye la interacción de los servicios técnicos y de los servicios sociales municipales y que, definitivamente, se fije un catálogo de actuaciones a aplicar por el Ayuntamiento en los heterogéneos casos de edificios con edificación deficiente o en situación de ruina.

1. EXPEDIENTES DE EXPROPIACIÓN

1.1. Posibilidad de incoar expediente expropiatorio sobre fincas ruinosas

De acuerdo con el artículo 99.1 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid “procede la expropiación forzosa por razón de urbanismo en los siguientes supuestos, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquella: c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración estuviera motivada por: 3. La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles. f) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas. g) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico, artístico o medioambiental de terrenos o edificios, que los haga merecedores de su preservación y especial protección”.

De ahí que el informe de la Secretaría General de 26 de marzo de 1998: *Posibilidad de incoar expediente expropiatorio a fincas para las que se ha iniciado procedimiento de declaración de ruina*, señale:

El Ayuntamiento no podrá expropiar una finca por el simple hecho de haberse iniciado un expediente de declaración de ruina, ni tampoco después de declarado el estado ruinoso hasta que hubiese transcurrido el plazo de dos años desde aquella declaración y su simultánea inclusión en el Registro de Solares (2. *Sobre la posibilidad de aplicar la expropiación a las fincas respecto de las cuales se ha iniciado expediente para declaración de ruina*).

...la legislación urbanística propia de la Comunidad de Madrid va más allá de la ejecución subsidiaria y permite la expropiación de las fincas cuando exista una situación de hecho que permita determinar:

- a) El incumplimiento del deber de conservación.
- b) La inadecuada salubridad y habitabilidad de los inmuebles.

Esta claro también que, en ambos casos, será necesario para el acuerdo expropiatorio la existencia previa -aunque podrá ser simultánea- de una declaración expresa por parte de la Administración respecto a la situación de hecho: incumplimiento del deber de conservación o de las inadecuadas condiciones de salubridad en las que se encuentra el inmueble. Pero salvo esta exigencia, nada más señala la Ley respecto del procedimiento para llegar al acuerdo de expropiación ni al órgano que ha de adoptarlo.

En todo caso, sería necesaria la tramitación de un expediente, en el que se diera audiencia a los interesados, y en el que quedasen perfectamente definidas, previos los informes técnicos pertinentes, las situaciones que permitirían aplicar el instituto expropiatorio [...] En cuanto al órgano que haya de acordar la aplicación de la expropiación y previamente - o simultáneamente - la declaración de que en la respectiva finca se dan las circunstancias que permiten aquel acuerdo, aunque nada señala expresamente la legislación, habría de atribuirse tal competencia, dada la naturaleza de la potestad expropiatoria que se está ejerciendo, al Pleno Corporativo (3. *Sobre la posibilidad de expropiación de fincas por incumplimiento del deber de conservación*).

Por su parte, el informe de la Dirección de Servicios de la Secretaría Jurídica de 9 de marzo de 1998: *Possibilidad y, en su caso, procedimiento de expropiación de inmuebles por incumplimiento del deber de conservación*, indica:

... para que la expropiación por incumplimiento de los deberes de conservación se produzca es preciso que se produzcan dos circunstancias:

- 1ª) Que exista este deber.
- 2ª) Que no se haya cumplido el mismo y haya sido declarado este incumplimiento.

El primer requisito es, desde luego, básico [...] Lo cierto es que un edificio declarado en estado de ruina no puede encontrarse nunca en este supuesto, ya que de conformidad con reiterada jurisprudencia el deber de conservación de los edificios cesa cuando éste ha sido declarado en ruina. La consecuencia de ello es que no se puede expropiar un edificio declarado en ruina por este motivo, ya que si ha cesado el deber de conservación difícilmente se va a poder expropiar por incumplimiento del mismo. A ello ha de añadirse que tampoco sería posible iniciar la expropiación durante la tramitación del expediente de ruina, toda vez que el artículo 99 es muy claro en el sentido de que la declaración del incumplimiento ha de ser definitiva en vía administrativa, y difícilmente se podría decir que hay incumplimiento si ni siquiera ha concluido el expediente declaratorio de la situación de ruina. Este requisito de resolución del expediente de ruina es especialmente importante, en relación con la obligación de resolver establecida por el art. 42 LRJPAC : *La Administración está obligada a dictar resolución expresa sobre cuantas solicitudes se formulen por los interesados así como en los procedimientos iniciados de oficio cuya instrucción y resolución afecte a los ciudadanos o a cualquier interesado*.

[...] La conclusión es, por tanto, que un expediente contradictorio de ruina sólo puede dar lugar a la expropiación si, resuelto el mismo, el resultado del expediente es desestimatorio de la declaración de ruina. En este caso, la resolución se convierte en una orden de ejecución que, sólo tras su incumplimiento, puede llevar a la expropiación del inmueble.

Todo ello sin perjuicio de incoar expediente de expropiación de los edificios catalogados en los términos del art. 99 .1.g) de la LMPTSU, lo cual es independiente del estado ruinoso o no del edificio

y de sus circunstancias de conservación...

La Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones señala en su artículo 44 Extinción del deber de conservación:

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que se ordene su rehabilitación de conformidad con lo establecido en el título II de esta Ordenanza.

El deber de rehabilitación en la Ordenanza afecta a los edificios con niveles 1 (Singular e Integral) y 2 (Estructural y Volumétrico), así como a los edificios, protegidos o no, cuando se encuentren en un Área de Rehabilitación.

No incluye la Ordenanza el deber de rehabilitación en el nivel 3 de protección (Parcial y Ambiental), sin embargo, y a los efectos de determinar el alcance del deber de conservar conviene volver a citar aquí el artículo 99.1. g) de la Ley 9/1995: [*Procede la expropiación forzosa por razón de urbanismo en el supuesto de] declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico, artístico o medioambiental de terrenos o edificios, que los haga merecedores de su preservación y especial protección.*

1.2. Fincas sobre las que se ha instado incoación de expediente expropiatorio, cuestiones a resolver

La Comisión Asesora de Expedientes Contradictorios de Ruina, que funcionaba hasta la entrada en vigor, en marzo de 1999, de la nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, instó la incoación de expedientes expropiatorios sobre las fincas que a continuación se relacionan y de cuyas vicisitudes de tramitación en la citada Comisión, y a partir de noviembre de 1999 en la Comisión Informativa de Urbanismo, se informa sucintamente:

HUERTA DEL BAYO, 11 (Centro)

Propietarios: desconocidos Solar: 206 m2, Edificación: 866 m2

6 plantas, 22 viviendas y 6 locales. Viviendas ocupadas: 10 y 2 locales (en 1998)

Comisión Asesora del 2.03.95.- Ruina de oficio, ejecución subsidiaria de medidas de seguridad. Se propone embargo preventivo en base a la deuda por ejecución subsidiaria.

C.A. del 5.12.95.- Se retira.

C.A. del 7.06.96.- Se retira y se remite a estudio e informe de la EMV. Se estudiará la posibilidad de abrir expediente expropiatorio. Se acuerdan nuevas medidas de seguridad.

C.A. del 26.02.97.- Se acuerda instar la apertura de expediente expropiatorio en favor de la EMV, toda vez que es imposible negociar con la propiedad (desconocida) cualquier tipo de acuerdo.

En mayo de 1999, el Gerente de Urbanismo insta la apertura del expediente expropiatorio, lo que permite a la EMV recibir a los inquilinos e incluso mostrarles las previsibles viviendas de realojo

Proceso de realojo detenido a la espera de decisiones por parte de la Gerencia de Urbanismo.

MEDIODÍA CHICA, 5 (Centro): Ejecutado Convenio de Ruina y Realojo

Catalogación estructural (PG97), nivel 2 Solar: 118 m2, Edif. 435 m2

Comisión Asesora del 2.03.95.- Se retira y se remite a estudio e informe de la EMV. La propiedad ofrece 300.000 pts/inquilino para el Convenio de Ruina y Realojo. Ejecución sustitutoria: 4.170.000 pts.

C.A. del 15.12.95.- Se retira y remite a EMV.

C.A. del 7.06.96.- Se retira y remite a EMV para que siga negociando con la propiedad y emita informe social.

C.A. del 26.02.97.- Se retira. No hay acuerdo con la propiedad. Se insta incoación de expediente expropiatorio.

C.A. del 18.12.97.- Tras instar apertura de expediente expropiatorio, la propiedad se aviene a negociar Convenio de Ruina y Realojo.

C.A. del 2.04.98.- Desestimada la declaración de ruina, se mantiene incoación de expediente expropiatorio.

Comisión Informativa de Urbanismo de noviembre 99.- Logrado Convenio de Ruina y Realojo y realojados los inquilinos, se declara en ruina.

PALMA, 7 (Centro): Ejecutado el realojo de los inquilinos

Catalogada por PG85 de Protección Integral y por PG97 como Parcial, nivel 3

Solar: 458,8 m2, Edificación: 1.630,5 m2. En Área de Rehabilitación

Comisión Asesora de 15.12.95.- Se retira, viviendas ocupadas: 21. Se han efectuado medidas de seguridad por ejecución sustitutoria.

C.A. de 7.06.96.- Se retira, se remite a la EMV y se propone nueva ejecución sustitutoria. Se estudiará la posibilidad de apertura de expediente expropiatorio toda vez que la propiedad no se aviene a ningún acuerdo.

C.A. de 26.02.97.- Se retira y remite a la EMV.

C.A. de 18.12.97.- Se insta apertura de expediente expropiatorio pues la propiedad continúa sin aceptar ningún tipo de acuerdo.

C.A. de 25.02.98.- Se desestima declaración de ruina y se mantiene apertura de expediente expropiatorio. Medidas de seguridad por ejecución sustitutoria: 19.373.263 pts.

Julio de 1998.- Se declara en ruina inminente.

En diciembre de 1998, el Gerente de Urbanismo insta la apertura de expediente expropiatorio, lo que permite el realojo de los inquilinos por la EMV, tras dos meses de realojo provisional sufragado por la Junta Municipal de Centro.

ECHEGARAY, 16 (Centro)

Sin catalogar Solar: 135 m2, Edificación: 390 m2 Viviendas ocupadas: 3 (en 1998)

Comisión Asesora del 7.06.96.- Se retira y remite a la EMV para informe social y negociaciones con la propiedad.

C.A. del 18.12.97.- Se insta apertura de expediente expropiatorio puesto que la propiedad no acepta ni oferta de compra por la EMV ni Convenio de Ruina y Realajo.

C.A. del 25.02.98.- Declaración de ruina, se mantiene la incoación de expediente expropiatorio. Ejecución sustitutoria: 404.267 pts.

JESÚS, 12 (Centro)

Catalogación parcial, nivel 3 Solar: 220,4 m2, Edif. 1.212,6 m2

Viviendas ocupadas: 10 y 2 locales (en 1998)

Comisión Asesora del 26.02.97.- Se retira y remite a la EMV.

C.A. del 18.12.97.- Por falta de acuerdo con la propiedad se insta apertura de expediente expropiatorio.

C.A. del 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina y se mantiene apertura de expediente expropiatorio.

Comisión Informativa de Urbanismo de diciembre 99.- Se retira (la propuesta técnica es de declaración de ruina).

ABADES, 3 (Centro)

La propiedad se divide en 96 partes, de las que 54 son desconocidas

Catalogación Parcial, nivel 3, dentro del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés

Solar: 176 m2, Edif. 418 m2 Viviendas ocupadas: 2 y un local alquilado pero no abierto al público.

Comisión Asesora del 7.06.96.- Se retira y remite a la EMV. Se estudiará la posibilidad de apertura de expediente expropiatorio.

C.A. del 26.02.97.- Se retira. La EMV negocia la cesión de la finca al Ayuntamiento dada la numerosísima copropiedad, de la que más de la mitad es desconocida.

C.A. del 18.12.97.- Se insta apertura de expediente expropiatorio.

C.A. del 25.02.98.- Declarada en ruina, se mantiene incoación de expropiación. Ejecución sustitutoria: 6.650.719 pts.

Decreto del 4.11.98 de ejecución de nuevas medidas de seguridad por ejecución subsidiaria.

Decreto de 25.03.99 de desalojo provisional para la ejecución de medidas de seguridad por ejecución sustitutoria (años atrás se produjo otro desalojo provisional para la adopción de las medidas de seguridad por el importe indicado).

AMPARO, 8 (Centro)

En el PG85 era de protección integral Solar: 220 m2, Edif. 760 m2

4 plantas, 10 viviendas, 1 local. Viviendas ocupadas: 1, por un copropietario.

Comisión Asesora del 2.03.95.- Los propietarios ofrecen 500.000 pts/inquilino para Convenio de Ruina

y Realojo. Se retira y se remite a la EMV. Ejecución sustitutoria: 3.674.7640 pts
C.A. del 15.12.95.- Se retira. Los inquilinos, con el aval de la A.V. La Corrala y la FRAVM, presentarán propuesta alternativa de realojo a la EMV al objeto de hacer factible el Convenio de Ruina y Realojo.
OC.A. del 7.06.96.- Se retira para negociación de la EMV con propietarios e inquilinos.
C.A. del 26.02.97.- Se retira, la propiedad rechaza posibilidad de Convenio.
C.A. del 18.12.97.- Se insta apertura de expediente de expropiación.
C.A. del 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina y se mantiene apertura de expediente expropiatorio.
Comisión Informativa de Urbanismo de noviembre 99.- Declaración de ruina al no quedar en la finca más que la familia de uno de los copropietarios (los realojos que se han producido de inquilinos ancianos han corrido a cargo de la Junta Municipal de Centro).

SAN SIMÓN, 5 (Centro). Ejecutado Convenio de Ruina y Realojo

Catalogación Parcial, nivel 3 Solar: 285 m2, Edif. 1.354 m2
Comisión Asesora del 2.03.95.- Compromiso, por parte de la propiedad, de 1.000.000 pts/inquilino para el Convenio de Ruina y Realojo. Se retira y remite a EMV.
C.A. del 7.06.96.- Se retira y remite a EMV para informe social y continuación de la negociación con la propiedad.
C.A. del 26.02.97.- Se retira, continúa la negociación.
C.A. del 18.12.97.- La propiedad se vuelve atrás y rechaza el Convenio. Se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 25.02.98.- Ejecución sustitutoria: 4.019.566 pts. Se desestima declaración de ruina y se mantiene apertura de expediente de expropiación.
C.A. del 2.12.98.- Se negocia con la EMV Convenio de Ruina y Realojo y se decretan nuevas medidas de seguridad por ejecución subsidiaria.
Finalmente se firma Convenio, que permite el realojo de los inquilinos por la EMV y la declaración de ruina del edificio.

GENCIANA, 39 (Tetuán). Ejecutado el realojo de los inquilinos

Solar: 310 m2, Edif. 314 m2 , 2 cuerpos de edificio de 2 y 1 planta
Comisión Asesora del 15.12.95.- Se retira
C.A. del 7.06.96.- Se retira y remite a la EMV.
C.A. del 26.02.97.- Se retira, la EMV negocia la adquisición del edificio.
C.A. del 18.12.97.- Declarada en ruina por la vía judicial. No hay acuerdo con la propiedad. Se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 25.02.98.- No hay acuerdo tampoco de Convenio de Ruina y Realojo. Se declara en ruina y se mantiene la apertura de expediente expropiatorio. Ejecución sustitutoria: 5.814.371 pts.
Septiembre 98.- Las 5 familias susceptibles de realojo reciben requerimiento de desalojo y providencia de lanzamiento judicial.
Finalmente, el Gerente de Urbanismo insta la incoación de expediente expropiatorio, lo que permite el realojo de los inquilinos por la EMV, después del realojo provisional a cargo de la Junta Municipal de Tetuán.

RAMÓN SERRANO, 1 (Carabanchel). Revocada incoación de expediente expropiatorio

Solar: 209,25 m2, Edif. 170 m2; 2 plantas, 3 viviendas, 1 local; viviendas ocupadas:2
Comisión Asesora del 2.03.95.- Fuera de ordenación. Se remite expediente a la Oficina Municipal del Plan.
C.A. del 15.12.95.- Se retira y remite a EMV.
C.A. del 26.02.97.- No hay acuerdo con la propiedad. Se propone apertura de expediente expropiatorio una vez aprobado definitivamente en nuevo Plan General.
C.A. del 18.12.97.- Una vez aprobado el nuevo Plan General en abril de 1997, se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina y con ella se revoca la incoación de expediente expropiatorio puesto que sólo está afectada por circunstancias urbanísticas, lo que se comunicará a la propiedad. Entre tanto se retira.
C.A. del 2.12.98.- Ruina económica: 31,71 %, Ruina técnica: 13,39 %. Está en situación de fuera de ordenación, por lo que no procede la declaración de ruina urbanística (Sentencia del Tribunal Constitucional de 20.03.97). Denegada declaración de ruina.

VILLARRAMIEL, 15 (Villaverde)

Solar: 493 m2, Edif. 413 m2, 2 plantas, 14 viviendas y 2 locales. Viv. ocupadas : 6 (en 1998)
Comisión Asesora del 15.12.95.- Se retira y se remite a la EMV.
C. A. del 7.06.96.- Se retira para estudio e informe social por la EMV.
C.A. de 26.02.97.- Se retira mientras la EMV negocia con la propiedad la posibilidad de Convenio de Ruina y Realajo.
C.A. del 18.12.97.- La propiedad descarta Convenio, por lo que se insta a la apertura de expediente de expropiación.
C.A. de 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina y se mantiene la incoación de expediente expropiatorio.
Comisión Informativa de Urbanismo de noviembre 99.- Se retira (la propuesta técnica es de declaración de ruina).

PUERTO DEL ESCUDO, 3 (Villa de Vallecas)

Solar: 185,06 m2, Edif. 281,24 m2 . Viviendas ocupadas: 4 (en 1998)
Comisión Asesora del 26.02.97.- Se retira y remite a la EMV.
C.A. de 18.12.97.- Se retira. La propiedad no acepta Convenio de Ruina y Realajo, por lo que se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 28.02.98.- Idem del anterior.
C.I. de Urbanismo de noviembre 99.- Se retira (la propuesta técnica es de declaración de ruina).

PZA. JUAN DE MALASAÑA, 2 (Villa de Vallecas)

Comisión Asesora del 26.02.97.- Fuera de ordenación, calificada de zona verde, se encuentra en la misma salida del Metro. Expediente expropiatorio.

DR. LETAMENDI 1, Casa de Ivan de Vargas (Centro)

Catalogación Singular, nivel 1
Comisión Asesora del 18.12.97.- Se negocia convenio expropiatorio con la propiedad.
C.A. de 25.02.98.- Se declara en ruina por Acto PresuntoEl Consejo de la Gerencia de Urbanismo de 26.10.98 aprueba proyecto de expropiación de actuación aislada en suelo urbano sobre Dr. Letamendi 1. Valoración: 236.201.826 pts.

SAN MARCOS, 18 (Centro)

Cat. Parcial, nivel 3 Solar:126,44 m2 Viv. Ocupadas:3 (en 1998)
Comisión Asesora del 26.02.97.- Se retira y remite a la EMV.
C.A. del 18.12.97.- El casero no acepta ni negociación ni Convenio de Ruina y Realajo. Se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 25.02.98.- Se declara en ruina por Acto Presunto. Se mantiene la incoación de expediente expropiatorio.

SAN ISIDRO LABRADOR, 20 (Centro)

Comunidad de Propietarios y una familia de inquilinos. Solar: 119,7 m2, Edif: 398,76 m2.
Cat. Ambiental, nivel 3.
Comisión Asesora del 26.02.97.- Se retira. La EMV negocia con la propiedad la valoración de la fincas.
C.A. del 18.12.97.- La propiedad no acepta ni la negociación ni las propuestas de la EMV. Se insta apertura de expediente expropiatorio.
C.A. del 25.02.98.-La Comunidad de Propietarios no acepta ni acuerdo económico con la EMV para el realajo de la familia de inquilinos ni oferta de compra del edificio. Ejecución subsidiaria: 1.521.512 pts. Se declara en ruina y se mantiene apertura de expediente expropiatorio.

OLMO, 21 (Centro)

Catalogación Parcial , nivel 3. ARP de Lavapiés. Solar: 205,74 m2. Viv ocupadas: 3 (en 1998)

Comisión Asesora 15.12.95.- Se retira

C.A. del 7.06.96.- Se retira y remite a la EMV.

C.A. del 26.02.97.- La EMV negocia la adquisición de la finca. Se retira.

C.A. del 18.12.97.- La propiedad no acepta propuestas EMV. Se insta apertura de expediente expropiatorio.

C.A. del 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina. Ejecución sustitutoria: 5.704.906 pts. Se mantiene apertura de expediente expropiatorio.

SIRO MUELA, 5 (San Blas)

Edificación: 341 m2, viviendas ocupadas: 8

Comisión Asesora del abril o junio 98: Ante la negativa de la propiedad a suscribir Convenio de Ruina y Realajo, se insta la apertura de expediente expropiatorio. Se desestima la declaración de ruina.

MONTE URGULL, 14 (Puente de Vallecas)

Solar:122,25 m2, Edif. 154,31 m2.Viviendas ocupadas: 4 (en 1998)

C.A. del 26.02.97.- Se retira

C.A. del 18.12.97.- El heredero propone donar la finca a la EMV y ésta realojaría a los inquilinos, pero aún falta la primera testamentaría. Se retira.

C.A. del 25.02.98.-La propiedad que cedía, en principio, la finca a la EMV, se ha vuelto atrás y no admite ninguna negociación. Los inquilinos (4 familias) reclaman la expropiación en carta a la Gerencia. Se declara en ruina y se insta la apertura de expediente expropiatorio.

Cuestiones a resolver

Quedan por resolver (refiriéndonos aquí únicamente a las fincas sobre las que se adoptó acuerdo expropiatorio y en las que no se ha convenido acuerdo alguno con la propiedad, las siguientes cuestiones:

FINCA	REALOJOS	EXPROPIAC.	EMBARGO	DOMINIO/ TANTEO	RUINA	DEBER DE REHABILIT.
Huerta del Bayo 11	Pendientes	Instada por el Gerente	Por ejecución sustitutoria (EJS)	Expediente de dominio	Declarada de oficio. ¿Reg. Solares?	
Palma 7	Ejecutados	Instada. Cat. nivel 3	Por EJS ¿y cargas de realajo?	Tanteo y retracto	Ruina inminente. ¿Reg.Solares?	En Área de Rehabilitación
Echegaray 16	Pendientes		Por EJS		Declarada ¿Reg.Solares?	
Jesús 12	Pendientes	Cat. nivel 3			Desestimada 1	
Abades 3	Pendientes	Cat. nivel 3	Por EJS	¿Expediente de dominio?.	Declarada ¿Reg.Solares?	A.R. Lavapiés
Amparo 8	Ejecutados	Instada. Catalogada	Por EJS	Tanteo y retracto	Declarada ¿Reg.Solares?	A.R. Lavapiés
Genciana 39	Ejecutados	Instada por el Gerente	Por EJS ¿y cargas de realajo?		Declarada ¿Reg.Solares?	
Villarramiel 15	Pendientes				Desestimada 2	
Puerto del Escudo 3	Pendientes				Pendiente dictamen 3	
S. Isidro Labrador 20	Comunidad y 1 inquilino	Cat. nivel 3	Por EJS		Declarada ¿Reg.Solares?	
San Marcos 18	Pendientes	Cat. nivel 3			Declarada ¿Reg.Solares?	
Olmo 21	Pendientes	Cat. nivel 3	Por EJS		Desestimada 4	A.R.Lavapiés

Siro Muela 5	Pendientes				Desestimada 5	
Monte Urgull 14	Pendientes				Declarada ¿Reg.Solares?	

El interrogante acerca de la inclusión en el Registro de Solares se debe a que ignoramos si se ha producido ya de oficio, simultáneamente a la declaración de ruina.

1 y 2: Desestimada la declaración de ruina por la Comisión Asesora del 25.02.98, aunque en las Comisiones Informativas de Urbanismo de diciembre y noviembre de 1999, respectivamente, de las que se retiraron los expedientes, la propuesta técnica sigue siendo la de declaración de ruina.

3: Retirado el expediente por la Comisión Asesora, está pendiente de dictamen toda vez que también se retiró de la C. I. de Urbanismo de diciembre 99; la propuesta técnica es de declaración de ruina.

4: Desestimada la declaración de ruina por la C.A. de 25.02.98, el informe técnico es: Ruina Económica 74,8 % y Ruina Técnica 24,09 %

5: Desestimada la declaración de ruina por la Comisión Asesora en 1998, el informe técnico es: Ruina Económica 62,03 % y Ruina Técnica 36,98 %

1.3. Procedimiento y órganos competentes, cuestiones a resolver

Informe de la Secretaría General de 26 de marzo de 1998

Procedimiento: Tramitación de expediente de:

- a) incumplimiento del deber de conservar,
- b) inadecuadas condiciones de salubridad y habitabilidad, con trámite de audiencia a los interesados.

Tramitación que puede ser simultánea a la del acuerdo expropiatorio.

Ruinas declaradas: Inclusión de oficio en el Registro de Solares de la finca declarada en ruina, plazo de dos años para que esté en situación de venta forzosa y, a partir de ese momento, expropiación de oficio por el Ayuntamiento.

Órgano competente para acordar la expropiación por razón de urbanismo: **Pleno Corporativo.**

Informe de la Dirección de Servicios de la Secretaría Jurídica de 9 de marzo de 1998

Procedimiento:

- a) Comprobación del incumplimiento de los deberes de conservación por el Departamento de Protección de la Edificación o por los servicios técnicos de la Junta Municipal correspondiente, en los casos de órdenes de ejecución incumplidas,
- b) iniciación de expediente de declaración de incumplimiento del deber de conservar, con trámite de audiencia a todos los interesados,
- c) elevación de la resolución al Gerente de Urbanismo para que éste declare el incumplimiento,
- d) una vez declarado el incumplimiento y, en consecuencia, la utilidad pública del inmueble a los efectos expropiatorios, declaración de la necesidad de ocupación para que se pueda iniciar el expediente expropiatorio,
- e) elevación de la aprobación del proyecto expropiatorio al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo [¿a la Comisión Informativa de Urbanismo en la actualidad?].

Órganos competentes:

- a) Tramitación de la declaración de incumplimiento del deber de conservar: **Departamento de Protección de la Edificación** o, en su caso, **Juntas Municipales** de distrito.
- b) Tramitación del expediente expropiatorio: **Departamento de Expropiación de Sistemas y Dotaciones.**
- c) Declaración de incumplimiento de deberes y declaración de utilidad pública: **Gerente Municipal de Urbanismo.**
- d) La necesidad de ocupación y los expedientes individuales de expropiación al **Consejo de la Gerencia de Urbanismo** [¿la Comisión Informativa de Urbanismo en la actualidad?].

Cuestiones a resolver

Todas las indicadas en ambos informes tanto en lo que se refiere al procedimiento como a los órganos competentes que no sean el propio Gerente Municipal de Urbanismo.

Ni nos corresponde ni está en nuestro ánimo indicar que dirección de servicios o departamentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo deben incoar expedientes expropiatorios por razón de urbanismo sobre fincas ruinosas, pero nos consta que las tentativas en este sentido (como ejemplo los casos de Palma 7, Genciana 39 y Huerta del Bayo 11, a la apertura de cuyos expedientes instó el Gerente de Urbanismo) se han enfrentado a múltiples cortapisas y resistencias que, hasta el momento, han impedido que el Ayuntamiento se resarza de las cargas de realojo (en Palma 7 y Genciana 39) y más que probablemente del gasto en ejecuciones sustitutorias.

En el mismo periodo, sin embargo, se desarrollaron con éxito, de lo que nos congratulamos, expedientes como los de la Casa de Juan de Vargas en la calle Dr. Letamendi 1 (declarada en ruina por Acto Presunto y proyecto de expropiación de actuación aislada en suelo urbano fundamentado en el art. 99.1.g) de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid), Casa de la duquesa de Sueca en la Pza. Duque de Alba (ídem del anterior, aunque calificada, en este caso, de equipamiento por el Plan General), Carlos Arniches 3 y 5 (calificada de equipamiento por el Plan General) y Lavapiés 19 (declarada en ruina en la C.A. del 2.03.95 y delimitada APE por el Plan General con calificación de zona verde), las tres últimas antiguas componentes de la Comisión de Afectados por Ruina de la A.V. La Corrala.

Esa llamémosle “desidia” con respecto a las ruinas de “enjuandía menor” contrasta clamorosamente con la disciplina y el rigor mostrados y con los saludables esfuerzos desplegados por el Departamento de Servicios Sociales de la EMV para negociar y llevar a buen término Convenios de Ruina y Realojo, opciones de compra sobre edificios ruinosos, realojos de fincas sobre las que se ha instado proceso expropiatorio, etc., demostrando con hechos el aserto ‘vecinal’ de que “querer es poder”, incluso contando con reducidos recursos humanos y técnicos.

1.4. Conclusiones

1ª. Se deben resolver las cuestiones planteadas referidas a las fincas sobre las que se adoptó acuerdo expropiatorio.

2ª. Se deben resolver las cuestiones referidas al procedimiento y órganos competentes.

3ª. Se debe solicitar al Registro Municipal de Solares listado de fincas declaradas en ruina e inscritas hace dos y más años, cruzarlas con las licencias de demolición y de nueva planta para comprobar si es factible aplicar la situación de venta forzosa/expropiación de oficio.

4ª. Se debe solicitar al Departamento de Protección de la Edificación listado de todas las fincas a las que se denegó administrativamente declaración de ruina, comprobar si han realizado las obras de reparación y conservación dictaminadas y de no ser así proceder a incoar expediente de incumplimiento del deber de conservar o, en su caso, aplicarles el deber de rehabilitación si son edificios catalogados o se hallan en un Área de Rehabilitación.

5ª. Se debe solicitar al Departamento de Protección de la Edificación listado de fincas con expediente de edificación deficiente a las que se ha ordenado la ejecución de obras de reparación para comprobar y, en su caso, actuar del modo señalado en el número anterior.

6ª. La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas es otro de los supuestos de la expropiación por razón de urbanismo.

Proponemos que se estudie esta alternativa prioritariamente para los casos de fincas con infravivienda en las Áreas de Rehabilitación, de acuerdo con el artículo 40.2 de la Ordenanza: *Se podrá proceder a la expropiación del inmueble [por incumplimiento de las órdenes de rehabilitación], de conformidad con la legislación urbanística aplicable, cuando resulte necesario por suponer la rehabilitación una disminución del número de viviendas, desalojos o cualquier otra causa que impida o dificulte la realización de las obras.*

2. CONVENIOS DE RUINA Y REALOJO

2.1. Relación de algunos de los Convenios suscritos

La suscripción de Convenios de Ruina y Realajo entre los propietarios de inmuebles ruinosos, la Gerencia de Urbanismo y la EMV es anterior al periodo que aquí reseñamos, pero fue precisamente entre 1995 y 1998 cuando se multiplicaron debido a la línea de actuación marcada desde la Concejalía y la Gerencia de Urbanismo: previamente a dictaminar o desestimar la declaración de ruina el expediente se remite a la EMV para que ésta negocie con los propietarios y emita informe social, y asimismo al excelente trabajo desarrollado por el Departamento de Servicios Sociales de la EMV.

Nos referimos aquí únicamente a aquellos Convenios en base a los cuales resolvió la extinta Comisión Asesora, aunque se han suscrito más de cuya relación completa dispone el Departamento de Servicios Sociales de la EMV.

Distrito Centro

San Bartolomé 15	Oso 5	Mediodía Chica 5
San Bernabé 22	Hortaleza 46	Amaniel 1
Santa Inés 10	Cádiz 4	Lope de Vega 26
Toledo 92	Madera 44	San Simón 5
Palma 5		

Arganzuela

Delicias 30 y 32	Delicias 42
Embajadores 80	Ancora 37

Retiro

Avda. Ciudad de Barcelona 226	Narciso Serra 31
-------------------------------	------------------

Chamartín

Constancia 51

Tetuán

Tenerife 9

Chamberí

Santa Engracia 92

Latina

Bernardina García 46

Carabanchel

Arroyo Opañel 22

Ciruela 14

Virgen de Belén 46

Recesvinto 101

Manuel Galindo 15

Alejandro Sánchez 99

Puente de Vallecas

Peña Ubiña 31

Peña Rubia 4

2.2. Opciones de compra sobre fincas ruinosas

Si el Convenio de Ruina y Realajo es una opción negociadora de la EMV, también lo es la oferta de compra de los edificios.

La EMV ha logrado adquirir mediante este método, por ejemplo, los edificios de CASINO 6 (Centro, comunidad de propietarios), LAVAPIÉS 36 ó 38 (Centro, propietario único), AMPARO 62 (Centro, denegada ruina), mientras la Gerencia de Urbanismo ha adquirido un edificio en la calle Ave María.

El Departamento de Servicios Sociales de la EMV ha planteado la opción de compra también en los siguientes edificios, que han pasado por la Comisión Asesora:

Bernardina García 46 (Latina), para la que se logró Convenio de Ruina y Realajo.

Olmo 21 (Centro), en la que no se aceptó la oferta. Ejecución sustitutoria: 5.704.906, desestimada declaración de ruina por la C.A. de 25.02.97 que insta apertura de expediente expropiatorio. Se halla en el ARP de Lavapiés.

San Simón 5 (Centro), para la que se logró Convenio de Ruina y Realajo.

Lope de Vega 26 (Centro), para la que se logró Convenio.

Echegaray 16 (Centro), en la que no se aceptó ninguna oferta. Ejecución sustitutoria: 404267 pts. Declarada en ruina en la C.A. de 25.02.98 aunque manteniendo la incoación de expediente expropiatorio.

Infantas 24 (Centro), donde el casero aceptó el acuerdo pero no la familia de inquilinos, por lo que se

declaró en ruina.

San Isidro Labrador 20 (Centro), donde la comunidad de propietarios no aceptó ningún acuerdo respecto a la única familia de inquilinos. Ejecución sustitutoria: 1.521.512 pts. Se declara en ruina en la C.A. de 25.02.98 aunque se mantiene apertura de expediente expropiatorio.

Juan de Olías 23 (Tetuán), que está fuera de ordenación. Después de acordar la compra con la propiedad y mostrar las viviendas de realojo a los inquilinos, se hubo de desestimar dadas las pequeñas dimensiones de la parcela.

Genciana 39 (Tetuán), donde la propiedad no aceptó ningún acuerdo. Ejecución sustitutoria: 5.814.371 pts. Ruina judicial y declarada en ruina por la C.A. de 25.02.98. Al instarse apertura de expediente expropiatorio por el Gerente de Urbanismo, los inquilinos han sido realojados por la EMV.

Arroyo Opañel 24 (Carabanchel), donde no se llegó a acuerdo. Al estar deshabitada se declaró en ruina.

San Marcos 16 (Centro), donde no se llegó a acuerdo. Se denegó la declaración de ruina.

Amaniel 1 (Centro), para la que se logró Convenio de Ruina y Realajo.

Santa Lucía 12 (Centro), ruina inminente y perteneciente a una entidad religiosa.

Ballesta 17 (Centro), ruina inminente

Jesús Goldero 8 (Arganzuela), cedida por la casera a una Sociedad religiosa ,que está fuera de ordenación además de con dictamen técnico de ruina económica y que se retiró de la C.I. de Urbanismo de diciembre de 1999.

2.3. Conclusiones

1ª. Se deben remitir inmediatamente al Departamento de Servicios Sociales de la EMV los expedientes de tramitación de ruina, tanto si se inician de oficio por la Gerencia de Urbanismo como a instancia de parte interesada, de modo que, simultáneamente a la visita o visitas de inspección y a la elaboración del informe técnico, la EMV pueda negociar con la propiedad del inmueble con antelación suficiente al plazo establecido para resolver los expedientes contradictorios de ruina: 6 meses.

2ª. Los informes sociales de la EMV sobre fincas ruinosas y , en su caso, de las Juntas Municipales, tal como se acordó en el cuatrienio anterior, deben preceder y fundamentar la deliberación y el dictamen de la C.I. de Urbanismo (excepto, obviamente, en situaciones de urgencia y peligro).

No se puede colocar al Dto. de Servicios Sociales de la EMV “contra las cuerdas”, declarando la ruina económica del inmueble mientras está negociando, como ocurrió en Echegaray 5, pongamos por caso: en diciembre de 1995 prácticamente tenía cerrado el Convenio de Ruina y Realajo pero se declaró la finca en ruina y, lógicamente, la propiedad se retractó.

3ª. Se deben facilitar y proporcionar sistemáticamente al Dto. de Servicios Sociales de la EMV las herramientas necesarias y los criterios de actuación que contribuyan a aligerar y reforzar su intervención negociadora.

3. DEBER DE REHABILITACIÓN

La Disposición Adicional Tercera de la Ley 5/1995 de MPTSU señala que *los propietarios de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico sujete a un régimen de protección exigente de su preservación, tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Y que éste último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente...*

La Ordenanza indica que *el deber legal de rehabilitación afecta a lo edificios catalogados, niveles 1 y 2, de las NN.UU. del Plan General y a los edificios, protegidos o no, cuando se encuentren en un Área de Rehabilitación.*

Según la Ordenanza (art. 34, Órdenes de rehabilitación), *el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración Municipal la declaración de ruina del inmueble cuya rehabilitación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de rehabilitación hasta que se resuelva el expediente de ruina. Y que en ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras...*

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación (art. 40) podrá llevar aparejada: la ejecución subsidiaria total o parcial[...]con cargo a la propiedad. Asimismo, se podrá proceder a la expropiación del

inmueble, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, cuando resulte necesario por suponer la rehabilitación una disminución del número de viviendas, desalojos o cualquier otra causa que impida o dificulte la realización de las obras.

3.1. Cuestiones a resolver

a) Listado de edificios catalogados en los niveles 1 y 2 con expediente de edificación deficiente o a los que se ha denegado declaración de ruina al objeto de dictaminar, cuando no hayan sido reparados, órdenes de rehabilitación de los mismos.

Establecimiento, en su caso (cuando las características y singularidad del bien a proteger así lo aconsejen), de Convenios para la rehabilitación (art. 41 de la Ordenanza) con la propiedad de tales edificios.

b) Listado de edificios con expediente de edificación deficiente o a los que se ha denegado declaración de ruina ubicados en Áreas de Rehabilitación al objeto de dictaminar, cuando no hayan reparado, órdenes de rehabilitación de los mismos.

Ejemplos: **Espada 10** (Centro), en el ARP de Lavapiés, cuya ruina fue denegada en la C.A. del 20 de abril de 1994; **Olmo 21** (Centro), en ARP de Lavapiés, con ejecución subsidiaria de 5.704.906 pts, cuya ruina fue desestimada en la C.A. de 25.02.98 (informe técnico: Ruina económica 74,8 %, Ruina técnica 24,09 %)

c) Edificios con infravivienda en Áreas de Rehabilitación:

c.1. Órdenes de rehabilitación en edificios con infravivienda (prioritariamente en A.R.P. de Lavapiés), que hagan posible la aplicación del art. 40.2 de la Ordenanza o la suscripción de Convenios para la rehabilitación.

c.2. Establecimiento, en su caso, de Convenios para la rehabilitación con propietarios de edificios con infravivienda (prioritariamente en A.R.P. de Lavapiés y, en primer término, con los de los edificios que estudia la Comisión Técnica de la Vivienda de la Entidad Gestora del ARP de Lavapiés)

d) **Edificios declarados en ruina**, que no hayan sido demolidos, con niveles de catalogación 1 y 2 (cuando sus características sean singulares) o de propietario único en Áreas de Rehabilitación: subvención convenida, en su caso, del límite que exceda el deber de rehabilitación. Una de las condiciones del convenio, particularmente en los casos de propietario único en Áreas de Rehabilitación, debe ser el destino de las viviendas vacías a realojos provisionales o definitivos (en el segundo caso si las adquiere la EMV) de la propia Área de Rehabilitación (eliminación de infravivienda).

4. EDIFICIOS A LOS QUE SE HA DENEGADO ADMINISTRATIVAMENTE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Tanto la vieja como la nueva Ordenanza, así como los Decretos del Gerente de Urbanismo, determinan el plazo para el comienzo y ejecución de las obras, por lo que, una vez incumplidos estos, se podría incoar expediente de incumplimiento del deber de conservar.

A tales efectos, listamos aquí edificios que en el periodo 95-98 han pasado por la Comisión Asesora y en noviembre del 99 por la C.I. de Urbanismo y a los que se denegó la declaración de ruina.

Ejemplo paradigmático: ESPADA 10 (Centro), Área de Rehabilitación de Lavapiés, al que en la C.A. de 20 de abril de 1994 se denegó la declaración de ruina, sin que desde entonces la propiedad haya ejecutado las obras ordenadas.

Distrito Centro

Cañizares 18 (C.A. 2.03.95)

EJS: 9.000.000

Amaniel 28 (ídem anterior)

Alcalá 33 (C.A. 15.12.95)

Coloreros 2 (ídem anterior)

c/v Mayor 20

Infantas 29 (C.A. 26.02.97)

Bordadores 9 y 9 bis (C.A. 26.02.97)

Concepción Jerónima 18 (ídem anterior)

San Marcos 16 (C.A. 18.12.97)

Maldonadas 1 (ídem anterior)

San Carlos 17 (ídem)

Vergara 14 (ídem)

Churruca 19 (ídem)	Sombrerete 3 (C.A. 25.02.98)
Gómez deMora 3 (ídem)	Estudios 8 (ídem anterior)
Pez 3 (ídem)	Bola 2 (C.A. 2.04.98)
San Pedro 15 (ídem)	Hileras 7 (ídem anterior)
Toledo 69 (ídem)	Cava Baja 13 (C.A. 4.06.98)
Carmen 19 (C.A. 26.02.97)	Cava Alta 23 (C.A. 2.12.98)
Hernán Cortés 5 (ídem anterior)	Maldonadas 5 (ídem anterior)
Moratín 3 (ídem)	Marqués de Toca 10 (ídem)
San Marcos 16 (ídem)	Regueros 13 (C.I.Urbanismo nov.99)
San Isidro Labrador 18 (ídem)	Almendra 5, ruina judicial, inquilinos realojados por la EMV.

Arganzuela

Retiro

Juan de Mariana 5 (C.A. 2.03.95)
Rafaél de Riego 50 (ídem anterior)

Granada 23 (C.A. de 2.12.98)

Salamanca

Tetuán

José Picón 27 (C.A. de 2.03.95)
Alonso Heredia 25 (C.A. 26.02.97)
Diego de León 13 (ídem anterior)
D.Ramón de la Cruz 6 (C.A. 18.12.97)
Recoletos 6 (Bco Hipotecario) (ídem)

Francos Rodríguez 84 (C.A. 2.03.5)
Santa Juliana 31 (ídem anterior)
Azucenas 66 (C.A. 15.12.95)
Oñate 13 (ídem anterior)
Plátanos 9 (C.A. 18.12.97)
Cactus 46 (ídem anterior)

Chamberí

Latina

Génova 21 (C.A. 2.03.95)
Bravo Murillo 87 c/v Virg. Nieva 1 (CA 2.12.98)

Antonio Ulloa 22 (C.I. Urbanismo nov. 99)

Carabanchel

Usera

Pza. Roger de Flor 4 (C.A. 26.02.97)
Urgel 25 (ídem anterior)

Madridejos 17 (C.A. 26.02.97)
Isidra Jiménez 26 (C.A. abril o jun. 98)

Puente de Vallecas

Villa de Vallecas

Crucero de Baleares 2 y 6 (CA 2.03.95)
Dulce Nombre de María 16 (C.A. 15.12.95)
Peña Prieta 42 (ídem anterior)
Mendivil 54 (C.A. 18.12.97)
Palomeras 15 (C.A. de abril o jun. 98)
JUAN PORTAS 6: inf. técnico 99
 (3 familias)

Manuel Vélez 12 (C.A. 26.02.97)

Ciudad Lineal

Marcelino Álvarez 11 (C.I. Urb. nov. 99)

Vicálvaro

Rincón de la Solana 7 (C.A. 18.12.97)

4.1. Cuestiones a resolver

- a) Comprobación del incumplimiento de los plazos de comienzo y ejecución de obras en las fincas a las que se ha denegado la declaración de ruina, comenzando por los decretos del Gerente más recientes. Si no se han cumplido los plazos, advertencia de apertura de expediente por incumplimiento del deber de conservar y, en su caso (las catalogadas y en Áreas de Rehabilitación), del deber de rehabilitar.
- b) Comprobación del cumplimiento de las órdenes de ejecución en las fincas a las que se ha denegado la declaración de ruina en el periodo de referencia y que han superado con creces los plazos de comienzo y ejecución de los obras, al objeto, en los casos de incumplimiento, de incoar expediente de incumplimiento del deber de conservar.

5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20.03.97, la extinta Comisión Asesora dictaminó, a partir de esa fecha, la no procedencia de la declaración de ruina en los casos en que el edificio sólo estuviera afectado por circunstancias urbanísticas.

La Ordenanza en vigor incluye como supuesto la *Ruina urbanística* en su artículo 42.3, pero aclarando en el artículo 50.1 que *la situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo*, [y que] *para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables* [las no permitidas por el capítulo 2.3 del Título II de las NN.UU. del Plan General]

Ahora bien, la no procedencia de la declaración de ruina y su correspondiente denegación no ha resuelto en absoluto los casos que citamos a continuación, que pasaron por la Comisión Asesora de Expediente Contradictorios de Ruina y por las Comisiones Informativas de Urbanismo de noviembre y diciembre de 1999.

JUAN DE OLÍAS 23 (Tetuán)

Ejecución sustitutoria: 4.869.000 pts. + 969.275 pts PG97: ampliación de vía pública

En la C.A. de 2.03.95 se remite a la Oficina del Plan a fin de comprobar si continúa fuera de ordenación, e igualmente en la siguiente Comisión Asesora de 15.12.95. En la C.A. de 7 de junio 96 se retira y remite a la EMV. En la C.A. de 26.02.97 la EMV informa de que negocia la adquisición de la finca y de cómo la propietaria también estaría de acuerdo con Convenio de Ruina, por lo que la EMV cita a los inquilinos (5 viviendas ocupadas). En la C.A. de 25.02.98 se desestima la adquisición dadas las mínimas dimensiones de la parcela. El 2 de diciembre del 98 se desestima la declaración de ruina por estar la finca únicamente afectada por circunstancias urbanísticas (ampliación de la calle), Ruina económica 34,58% y Ruina técnica 16,28%.

VALENTÍN SERRANO 2 Y 4 (Fuencarral-El Pardo)

En las Comisiones de 2.03.95 y 7.06.96 se remite a Oficina del Plan y EMV. La EMV informa en la C.A. de 18.12.97 que la propiedad acepta Convenio de Ruina y Realajo, pero no así los inquilinos (2 viviendas ocupadas), por lo que se retira para estudiar la posibilidad de incoar expediente expropiatorio. En la C.A. de 25.02.98 se retira para comunicar a la propiedad que no procede la declaración de ruina al estar la finca sólo afectada por circunstancias urbanísticas. Denegada ruina en la C.A. de 2.12.98, pues Ruina económica 17,97% y Ruina Técnica 7,6 %.

PASEO DE EXTREMADURA 525 (Latina)

PERI 10.09

En las Comisiones Asesoras de 2.03.95, 26.02.97, 18.12.97 se retira puesto que sólo esta afectada por las circunstancias urbanísticas y para comprobar la situación de la inquilina. En la Comisión de 25.02.98 se retira para comunicar a la propiedad que no procede la declaración de ruina, toda vez que Ruina económica 41,81 % y Ruina técnica 19,95 %, y al seguir únicamente afectada por circunstancias urbanísticas. La C. I. de Urbanismo de diciembre 99 la declara en ruina.

RAMÓN SERRANO, 1 (Carabanchel). Revocada incoación de expediente expropiatorio

Solar: 209,25 m², Edif. 170 m²; 2 plantas, 3 viviendas, 1 local; viviendas ocupadas: 2

Comisión Asesora del 2.03.95.- Fuera de ordenación. Se remite expediente a la Oficina Municipal del Plan.

C.A. del 15.12.95.- Se retira y remite a EMV.

C.A. del 26.02.97.- No hay acuerdo con la propiedad. Se propone apertura de expediente expropiatorio una vez aprobado definitivamente en nuevo Plan General.

C.A. del 18.12.97.- Una vez aprobado el nuevo Plan General en abril de 1997, se insta apertura de expediente expropiatorio.

C.A. del 25.02.98.- Se desestima la declaración de ruina y con ella se revoca la incoación de expediente expropiatorio puesto que sólo está afectada por circunstancias urbanísticas, lo que se comunicará a la propiedad. Entre tanto se retira.

C.A. del 2.12.98.- Ruina económica: 31,71 %, Ruina técnica: 13,39 %. Está en situación de fuera de ordenación, por lo que no procede la declaración de ruina urbanística (Sentencia del Tribunal Constitucional de 20.03.97). Denegada declaración de ruina.

CARMEN BRUGUERA 24 (Usera)

En C.A. de 26.02.97 se retira puesto que sólo está fuera de ordenación. En la Comisión de 18.12.97 la EMV informa de que negocia la adquisición de la finca o bien Convenio de Ruina y Realajo, pero se retira para comunicar a la propiedad que no procede la declaración de ruina por estar únicamente afectada por circunstancias urbanísticas: Ruina económica 35,36 % y Ruina Técnica 2,45 %. Denegada declaración de ruina en la C.A. de 2.12.98; lo que ratifica la C.I. de noviembre 99.

NORBERTO 10 (Puente de Vallecas)

En la C.A. de 18.12.97 sólo fuera de ordenación, se retira para que la EMV contacte con la propiedad y el inquilino y la Junta Municipal emita informe social. Se retira en la Comisión de 25.02.98 y de 2.04.98 para emitir nuevo informe técnico e informar a la propiedad de que no procede la declaración de ruina al estar únicamente afectada por circunstancias urbanísticas, Ruina económica 25,45 y Ruina técnica 8 % . Denegada la declaración de ruina en la C.I. de Urbanismo de nov. 99.

CALLEJÓN DEL ALGUACIL 3 Y 5 (Puente de Vallecas)

La C.A. de 4 de junio 98 dictamina que no procede la declaración de ruina al estar únicamente afectada por circunstancias urbanísticas: Ruina económica 41,46%, Ruina técnica 7,58%, y para la emisión de nuevo informe.

5.1. Cuestiones a resolver

Incoación en estas fincas de los correspondientes proyectos de expropiación de actuaciones aisladas en suelo urbano o de la expropiación forzosa por razón de urbanismo según el art. 99. 1. a) de la Ley 9/1999 de MPTSU: *El destino de los terrenos, por su calificación urbanística al dominio publico de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.*

6. ADVERTENCIAS

Cobro de las obras por ejecución subsidiaria o, en su caso, providencias de embargo, de las que debería informar el departamento competente a fin de ser tenidas en cuenta en las deliberaciones y dictámenes de la C.I. de Urbanismo.

Expedientes de dominio: ¿Que ocurrió con el expediente de dominio que se instó en la Comisión Asesora de 18 de diciembre de 1997 sobre la finca sita en la calle Julio Antonio nº 36 de Carabanchel?

Acto presunto: El art. 62 de la Ordenanza dice que *si transcurrido el plazo para resolver [6 meses] no hubiere recaído resolución expresa se entenderá desestimada la solicitud, que se podrá hacer valer mediante la oportuna certificación de acto presunto.*

Expediente de ruina de oficio: Entendemos preferible abrir expedientes de ruina de oficio en fincas con edificación deficiente en las que constan sus malas o pésimas condiciones que recurrir, al final, a la Ruina inminente, que impide cualquier negociación con la propiedad.

Madrid, 25 de enero de 2000

María Rocés
Responsable de Urbanismo
de la FRAVM

Eduardo Gutiérrez
Comisión de Urbanismo de la
FRAVM