

Miércoles, 19 de marzo de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Santa Marta de Magasca

ANUNCIO. Expediente de Ruina.

Notificación personal de la Resolución de Alcaldía al amparo de lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se notifica a los/as titulares del inmueble CL ANCHA 31 10198 SANTA MARTA DE MAGASCA [CÁCERES] REFERENCIA CATASTRAL 3583203TJ3738S0001IK de este municipio, resolución de la Alcaldía, por la cual se acuerda en situación de ruina legal el inmueble señalado en el informe técnico anexo en su tenor literal.

Visto expediente que se tramita sobre declaración de situación legal de ruina del inmueble y vistas que no se han presentado alegaciones por los/as interesados/as en el plazo de puesta de manifiesto del expediente, así como tras realizar el dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales e Informe-propuesta de resolución de los servicios jurídicos municipales que obran en el expediente. Esta Alcaldía, en base a los antecedentes expuestos, informes obrantes en el expediente y de acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura - LOTUS-, así como en el art. 208 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y las atribuciones que me confiere el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local -LRBRL-,

RESUELVO

De conformidad con lo establecido en el artículo 169.1 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura -LOTUS-, procede la declaración de la situación legal de ruina.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 167.1. L de la Ley 11/2018, las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos uso, salvo



Miércoles, 19 de marzo de 2025

que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.

Los/as propietarios/as deberán, en virtud del artículo 169.5 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y 209.5 del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, proceder:

A su elección a la completa rehabilitación o demolición si se trata de un edificio no catalogado ni objeto de procedimiento de catalogación. Se establece un plazo de 20 días desde la publicación en la sede electrónica y/o Boletín Oficial de la Provincia para la elección de las actuaciones a realizar.

El plazo para la presentación del proyecto técnico de demolición/ejecución de las obras de rehabilitación, visado por el Colegio Profesional competente, será de 20 días. Transcurrido el plazo anterior, comenzarán a contarse los siguientes plazos:

En caso de demolición total del inmueble, se concede un plazo para el inicio de las obras de demolición de un mes y plazo de ejecución de dos meses.

Procede la declaración de incumplimiento del deber de conservación, dada la ausencia de mantenimiento a cargo de la propiedad del deber de conservación puesta de manifiesto, y no habiendo concurrido fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, de acuerdo con el artículo 169.1 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura -LOTUS-.

Advertir a la propiedad que de no llevar a cabo las obras referidas en los plazos señalados y a ritmo normal, y de acuerdo con lo establecido en el art. 208 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se ejecutarán por este Ayuntamiento, pasando al/a obligado/a el cargo correspondiente. La Administración actuante podrá adoptar cualquiera de estas medidas:

- a. Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y 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, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.
- c. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.



Miércoles, 19 de marzo de 2025

- d. Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.
- e. Expropiación forzosa.

Notifíquese la presente resolución a la propiedad, así como a todos/as los/as interesados/as en el expediente. Dar cuenta al Pleno en la siguiente sesión que se celebre.

Santa Marta de Magasca, 11 de marzo de 2025

Raúl Gutiérrez Mariscal

ALCALDE



Miércoles, 19 de marzo de 2025



C/way Jerónimo de Loaisa, 46, Bajo. 10200 Trujillo (Cáceres) | oguvat.comarcatrujillo@gmail.com | Tlf: 927 323 315 Fax: 927 323 416

**OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE**

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

Nº Expediente: 24-SM-0277-DU-IJ1
Objeto: Declaración de ruina
Solicitante: Ayuntamiento de Santa Marta de Magasca
Situación: C/ Ancha, nº 31 de Santa Marta de Magasca (Cáceres)
Ref. Catastral: 3583203TJ3738S0001K

Objeto de solicitud

Informe sobre el estado de conservación del inmueble situado en la C/ Ancha nº 31 de Santa Marta de Magasca.

Planeamiento urbanístico en vigor

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Santa Marta de Magasca, con aprobación definitiva de fecha 19 de diciembre de 1986 y publicación de la misma de fecha 09 de marzo de 1988, y sus modificaciones posteriores.

Normativa aplicable

- Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Antecedentes

- Con fecha 22 de octubre de 2020 tiene entrada, en el registro de la Mancomunidad "Comarca de Trujillo", solicitud de asistencia, por el Ayuntamiento de Herguiejuela, sobre el asunto referenciado.

Clasificación del Suelo

- **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Santa Marta de Magasca, con aprobación definitiva de fecha 19 de diciembre de 1986 y publicación de la misma de fecha 09 de marzo de 1988.**

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO
CLASIFICACIÓN: ÁREAS CONSOLIDADAS

La Disposición Transitoria segunda de la Ley 11/2018 dispone respecto del régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley: "1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente Ley se aplicará según la siguiente regla general: a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el título III de la Ley". Santa Marta de Magasca tienen una población inferior a 10.000 habitantes.

En cuanto al carácter del instrumento urbanístico vigente en el municipio, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, debe señalarse que, según constante jurisprudencia, no es un plan sino la plasmación documental del resultado de aplicar el criterio clasificatorio legal a una determinada realidad física, por lo que no goza de la condición de norma urbanística sino de acto administrativo general de carácter real. Es decir, opera el deslinde formal del suelo que materialmente debe tener la condición de urbano según la legislación urbanística; ajeno, pues, de cualquier contenido sustantivo, de todo carácter normativo o de ordenación (STS 12/2/1991). Por tanto, la propia naturaleza del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano debería excluir la referencia a los requisitos y condiciones referidos al suelo rústico, por el régimen jurídico propio de los municipios sin planeamiento.

Consideraciones

Página 1 de 3



Cód. Verificación: 413XCA9H4CF04FD0ANZMAGCTHJ
Verificación: <https://comarcatrujillo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3



Miércoles, 19 de marzo de 2025



OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

C/Alfay Jerónimo de Loaisa, 46, Bajo. 10200 Trujillo (Cáceres) | oguvat.comarcatrujillo@gmail.com | Tlf: 927 323 315 Fax: 927 323 416

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura y el artículo 209 del Reglamento General:

PRIMERO.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

- Quando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, **supere el límite del deber normal de conservación.**
- Quando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
- Quando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrarse en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

El Informe Técnico previo determina que *"En este caso, la valoración de las obras de REHABILITACIÓN que por su situación actual demanda el inmueble tienen como mínimo el alcance de una reforma total, la cual permita garantizar su estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, conforme a los criterios que se han expuesto en el presente informe.*

Estas obras SUPERAN EL LÍMITE LEGAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN NORMAL que se establece en la mitad del valor actual de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación a las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. (Art. 169 LOTUS)".

SEGUNDO.- Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propio interesado y los demás titulares de derechos afectados.

TERCERO.- Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es URGENTE su actuación, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados de interés cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

CUARTO.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.
- Constituirá al propietario en la obligación:
 - o De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuanto se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.
 - o De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta Ley.

Página 2 de 3



Cód. Verificación: 413XCABHRCQEDDQZANZMACTHJ
Verificación: <https://comarcatrujillo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3



Miércoles, 19 de marzo de 2025



OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

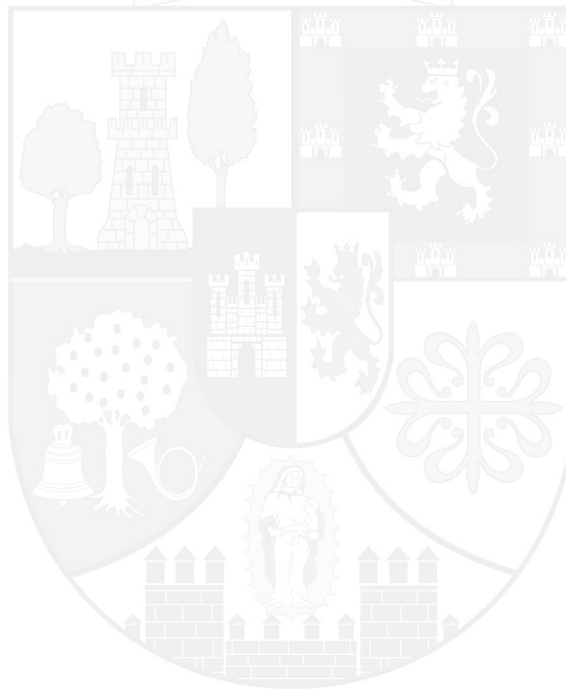
C/Alfaro Jerónimo de Loaisa, 46, Bajo. 10200 Trujillo (Cáceres) | oguvat.comarcatrujillo@gmail.com | Tlf: 927 323 315 Fax: 927 323 416

QUINTO.- Conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.
2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.
3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.
4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conllevará la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.
5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado 1 de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos, siendo el presente Informe preceptivo y no vinculante para el otorgamiento de la licencia urbanística objeto del expediente de referencia.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Página 3 de 3



Cód. Verificación: 413XCARHRCQEDDQZNNZMAQCTHJ
Verificación: <https://comarcatrujillo.segoblectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

