



**Resolución 2015R-584-15 del Ararteko de 2 de octubre de 2015, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tomar las medidas correspondientes para hacer cumplir las ordenes de ejecución dictadas para la conservación y rehabilitación de un inmueble en Vitoria-Gasteiz.**

### Antecedentes

1. Una persona, vecina del inmueble situado en el número 26 de la calle Herrería (Palacio Álava-Esquivel) pone de nuevo en nuestra consideración el estado de conservación y de seguridad para personas y bienes de ese inmueble en Vitoria-Gasteiz.

La reclamación hace referencia a la anterior resolución del Ararteko de 3 de febrero de 2014 en la que remitimos una resolución al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sobre la solicitud de intervención para garantizar su adecuada conservación.

En marzo de 2015 la persona reclamante vuelve a plantearnos una reclamación ya que, a pesar de nuevas intervenciones municipales, la propiedad del inmueble no ha tomado las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de este edificio.

2. Con objeto de dar a esta reclamación el trámite que pueda corresponder, nos hemos dirigido de nuevo al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para recabar información sobre el estado de la tramitación del expediente administrativo incoado para ordenar cumplir con la obligación de conservación del edificio mencionado.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz -en mayo de 2015- nos ha informado del estado del expediente municipal para imponer al propietario la obligación de conservación del inmueble. El Ayuntamiento tiene abierto un expediente administrativo en que ha aprobado una orden de ejecución debido al estado de deterioro del Palacio Álava-Esquivel, ubicado en los números 24 y 26 de la calle Herrería en el que se incluyen las siguientes resoluciones:

- Resolución de 26 de junio de 2013 en el que se ordena en el plazo de tres meses presentar un proyecto en el que se contemplen todas las intervenciones de reparación recogidas en el informe técnico que la propiedad presentó con fecha de 5 de julio de 2013. Asimismo se ordenó la ejecución de una obra para instalar una visera de protección.
- Resolución de 20 de junio de 2014 por el que se requiere el pago de las obras de instalación de una malla de protección realizadas por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria. También se concede un nuevo plazo de un mes para presentar un proyecto con las





intervenciones requeridas en el informe de 5 de julio de 2013, así como la reparación de la instalación eléctrica y de la red de saneamiento de las aguas del patio.

Ante el incumplimiento de dicha orden, el Ayuntamiento, por resoluciones de 30 de enero de 2015 y 13 de abril de 2015 del Concejal-Delegado del Departamento de Urbanismo, ha impuesto a la propiedad dos multas coercitivas. También se apercibe de la posibilidad de que transcurrido el plazo sin haber realizado las obras el ayuntamiento podrá adoptar medidas como la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas.

En definitiva el Ayuntamiento considera que *"está haciendo todo lo posible para que el propietario de este inmueble realice las actuaciones ordenadas"*.

3. Con posterioridad, la promotora de la queja ha acudido de nuevo en julio y septiembre de 2015 para insistir en la situación de deterioro del inmueble y reitera la falta de cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones municipales.

Asimismo la reclamante nos ha dado cuenta de la solicitud formulada al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y a la Diputación Foral de Álava para proponer un plan de actuación conjunto entre las instituciones vascas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del propietario respecto al estado de conservación del inmueble y de protección del patrimonio cultural.

A la vista de esta información, así como de las demás circunstancias alegadas de nuevo por la promotora de la queja, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes:

### Consideraciones

1. El objeto de esa reclamación plantea de nuevo la necesidad de que las administraciones competentes tomen las medidas oportunas para garantizar un adecuado estado de conservación del edificio ubicado en el nº 24 y 26 de la calle Herrería.

En concreto expone que, a pesar de las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz, no ha sido posible hacer cumplir a la propiedad con las obligaciones de conservación y rehabilitación de este inmueble. En este caso las obras recogidas en el informe de julio de 2013 así como las obras de instalación eléctrica y ejecución de saneamiento previa presentación de un proyecto de obra.

La última respuesta remitida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en mayo de 2015, nos ha dado cuenta de que, ante la falta de ejecución de lo ordenado en las resoluciones mencionadas (de junio de 2013, junio de 2014 y enero de





2015), ha procedido a la imposición de dos multas coercitivas. Asimismo, ha procedido al apercibimiento de su ejecución subsidiaria municipal.

Hay que precisar que no consta en ningún momento la dilación o paralización del expediente. La administración municipal ha realizado hasta la fecha constantes gestiones y diligencias como documenta en su respuesta. Asimismo, consta el compromiso municipal para que la persona jurídica propietaria del inmueble, una corporación local extranjera, realice las actuaciones ordenadas.

Sin perjuicio de esas gestiones, hay que precisar que las administraciones públicas, en sus relaciones con los ciudadanos, deben encauzar el ejercicio de sus funciones públicas, siempre y en todo caso, mediante el procedimiento administrativo. La razón de ser de este modo de actuación administrativa responde a una doble finalidad: servir de garantía a los derechos de los administrados y, de otro modo, al propio interés público.

2. Con carácter general conviene recordar que en el marco del contenido del derecho de propiedad y de la legislación urbanística, los propietarios de los terrenos tienen el deber legal de conservarlos en unas condiciones de seguridad, salubridad mediante los trabajos y obras precisas.

Así lo ha previsto la legislación urbanística vasca mediante el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) y el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR).

Ello conlleva el deber de los propietarios de realizar los trabajos y obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Esta normativa establece que, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deben mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos relativos a su funcionalidad (utilización, accesibilidad o acceso a los servicios de telecomunicación), a su seguridad (estructural, prevención de incendios, de utilización) y los relativos a su habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido). Asimismo esta Ley incluye dentro de los deberes realizar las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad.

El mecanismo principal que ha dispuesto el ordenamiento jurídico es imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación. La administración ostenta la potestad de policía para garantizar la realización efectiva de los deberes de conservación.

Esta legislación, en concreto el artículo 199 en relación con el artículo 203, de la LSU, establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes para la





ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios "*deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo*". Asimismo los ayuntamientos pueden dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación "*y mejora*" para el aseguramiento estructural del edificio, para reducir riesgos a terceros o para disponer de los servicios mínimos de suministro de agua o energía eléctrica, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Las características de las órdenes de ejecución fijadas por la legislación mencionada o derivadas de la jurisprudencia sirven a la función pública que tiene el urbanismo para la supervisión, control y, en su caso ejecución de la conservación y rehabilitación de construcciones y edificaciones (artículo 2.1 LSU). El objetivo, que forma parte de su contenido, es reducir los riesgos que pueda generar para las personas y bienes, peligros para la salubridad y para el sostenimiento de la imagen urbano.

La obligación de cumplir con las órdenes de ejecución recae sobre el propietario del inmueble. En todo caso, la fijación de la responsabilidad es real y objetiva, responde a las circunstancias del objeto, terreno o edificación. En el caso de inactividad de las particulares para hacer frente a estas obligaciones la administración municipal está obligada a intervenir.

3. Carácter ejecutivo de las órdenes de ejecución. Las órdenes de ejecución dictadas conforme al procedimiento previsto tienen el carácter de ejecutividad que deriva de los actos administrativos. Ese orden es título legitimador de las medidas recogidas que permiten ser llevadas a cabo incluso con la oposición de la persona obligada.

El artículo 203.4 establece que el incumplimiento injustificado de las órdenes habilitará a la administración a la ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación o a la imposición de multas coercitivas.

Asimismo se recogen otros dos mecanismos de intervención. La expropiación forzosa por la inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles -artículo 177 i de la Ley 2/2006- conforme con el procedimiento recogido en el artículo 184 de la Ley 2/2006. La formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación a un agente rehabilitador como establece el artículo 190 de la Ley 2/2006.

Por otro lado el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR) determina que la orden de ejecución determina la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación que, entre otras implicaciones, conlleva la obligación de la administración de remitir la certificación del acto para que así conste en el Registro de la Propiedad.





4. En el caso que nos ocupa el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz nos ha informado de las actuaciones de disciplina urbanística seguidas hasta el momento respecto a la situación del Palacio Álava- Esquivel con la imposición de multas coercitivas.

Sin embargo hasta la fecha las multas coercitivas y el apercibimiento de la ejecución subsidiaria no han servido para garantizarlo debido a la dificultad derivada de la persona jurídica propietaria del inmueble, una corporación local extranjera.

Las multas coercitivas deben dictarse con una periodicidad mínima mensual por un 10 % del valor del coste de las obras. Transcurrido ese plazo la administración debe ejecutar subsidiariamente las obras.

Hay que insistir en que el cumplimiento de la función pública para el control de la conservación y rehabilitación de las edificaciones nunca debe quedar al albur de la voluntad de las personas obligadas.

En ese contexto la administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles que son legalmente exigibles.

En casos como el expuesto en la reclamación, ante el incumplimiento injustificado del obligado, la administración municipal debe actuar con firmeza hasta el definitivo cumplimiento de las órdenes dictadas. Para ello dispone de diferentes mecanismos que le dota la legislación urbanística que van desde la multa coercitiva, a la expropiación forzosa pasando por la ejecución subsidiaria o el agente rehabilitador.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

### RECOMENDACIÓN

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz debe hacer cumplir de forma efectiva la orden de ejecución dictada con fecha de 26 de julio de 2013, y reiterada en junio de 2014 y enero de 2015, en orden a evitar el deterioro del inmueble del nº 24 y 26 de la calle Herrería. Para ello esa administración municipal debe garantizar la definitiva materialización de las obras de reparación propuestas en esas resoluciones conforme al ejercicio de las medidas recogidas en el artículo 203.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y siguiendo las garantías procedimentales correspondientes al titular del inmueble.





Asimismo, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz debe continuar comunicando a la persona reclamante las actuaciones como persona interesada en los expedientes de disciplina urbanística.

