

DECLARACIÓN DE RUINA

La Ley regula los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones, edificios e instalaciones, así como los supuestos de ruina legal y física. En la Comunidad de Madrid se encuentra regulado en la Ley 9 /2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, la Ley de suelo autonómica deriva las competencias de Declaración de Ruina al Ayuntamiento correspondiente. El ordenamiento jurídico municipal al respecto que en el caso de Ayuntamiento de Madrid es la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

La ley del suelo de la Comunidad de Madrid (L9/2001) establece que procederá la declaración de la **situación legal de ruina urbanística** de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

Corresponderá al Alcalde la declaración de la situación legal de ruina, por lo que finalmente la competencia al respecto es municipal.

Para el caso de **Ruina física inminente**, la L9/2001, establece que cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Ayuntamiento en cuestión estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

No obstante la adopción de las medidas previstas en este artículo no presuponará, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

A nivel local, como se ha citado, en el caso de Ayuntamiento de Madrid, la **ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS**

EDIFICACIONES (OCRERE), desarrolla la reglamentación Municipal al respecto en su Título VI, determinando la situación legal de ruina y la ruina física inminente.

La OCRERE establece que procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción en los dos supuestos que cita la L9/2001 añadiendo además que en los bienes de interés cultural, solo se considerará el estado ruinoso cuando hayan desaparecido todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

Supuesto 1. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinará por aplicación del Cuadro de Precios Oficial de Edificación del Ayuntamiento de Madrid.

Con carácter complementario, se podrán aplicar otros cuadros de precios emitidos oficialmente por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

Supuesto 2. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

El deber de conservación alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no rebase la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

$$Pr = Cr \times 100 Va$$

Donde:

Pr = % que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

Cr = coste de las obras de reparación con exclusión del coste de las obras de rehabilitación conexas.

Va = valor actual del edificio, valor de sustitución

El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá a partir de la aplicación del método del coste de referencia editado por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid una vez tipificado dicho edificio en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro. El método de cálculo de valor de sustitución del edificio será el establecido en el artículo 10 de la OCRERE.

La iniciación del procedimiento contradictorio de ruina se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado, independientemente de iniciar el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio

El procedimiento para su tramitación queda establecido en los artículos del 66 al 78 de la OCRERE.

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento de Madrid no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan.

En cuanto a la declaración de Ruina Física Inminente, en la OCRERE al igual que en la L9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando debido a su estado de conservación o condiciones de seguridad constructiva ponga en riesgo inminente la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

Cuando, realizadas las correspondientes comprobaciones por los servicios de inspección municipal, se estimara el supuesto de Ruina física inminente, estos emitirán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

El órgano competente, previo el citado informe técnico municipal, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad y sin necesidad de acto administrativo previo, adoptará en ese momento resolución.