**NOTA SOBRE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA URBANÍSTICA Y ORDENES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA (Formularios). Autores. Servicio Jurídico de Asistencia Jurídica a Municipios, Diputación Provincial de Salamanca.**

**1.- Cuestiones previas sobre la ejecución subsidiaria.**

► Concepto.

Se trata de uno de los medios de ejecución forzosa recogidos en el artículo 100.1 b) y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de abril, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas (LEPAC).

Consiste en la realización efectiva y material por la Administración Pública del acto administrativo[[1]](#footnote-1), en caso de que no se lleve a efecto voluntariamente por parte del obligado a ello.

La ejecución subsidiaria tiene la naturaleza y carácter de medio general de ejecución forzosa, debido a no incorporar elemento o gravamen adicional alguno al contenido del acto que trata de ejecutar. De esta forma se diferencia de las multas coercitivas o la compulsión sobre las personas, a las que únicamente podrá acudirse cuando la ley así lo disponga.

► Reglas de aplicación de la ejecución subsidiaria:

* **Exige resistencia efectiva por parte del obligado a la ejecución por sí mismo del acto.** Como parece lógico, es necesario que se ponga en conocimiento del interesado el modo exacto en que ha de proceder a la ejecución voluntaria del acto administrativo[[2]](#footnote-2) otorgándole un plazo prudencial para cumplirla. Únicamente, cuando transcurrido éste, es posible acudir a la ejecución subsidiaria. Por ello, en caso de duda acerca de la voluntad renuente a llevar a cabo la ejecución debe procederse a un nuevo requerimiento de ejecución. Si el administrado acepta voluntariamente realizar parte del contenido del acto, la ejecución subsidiaria solo puede acordarse respecto del resto.
* **La ejecución subsidiaria tiene lugar cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujetos diferentes del obligado**.

En este caso, las Administraciones Públicas, pueden ejecutar el acto:

* Por sus medios propios.
* A través o mediante las personas que determine. Es decir, los ejecutores materiales pueden ser terceros públicos o privados[[3]](#footnote-3).

El importe de los gastos (incluidos daños y perjuicios) a que ascienda la ejecución subsidiaria[[4]](#footnote-4), correrá siempre a costa del obligado. Su exigencia, caso de no satisfacerse en vía voluntaria primero, habrá de serlo, después, por el procedimiento de apremio administrativo[[5]](#footnote-5). Este importe puede liquidarse provisionalmente antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva (con reintegro de la Administración al obligado, si le resulta a favor el importe de esta liquidación).

**2.- Ejecución subsidiaria de la Declaración de ruina y de la Orden de ejecución.**

2.1 Títulos de ejecución.

Los actos administrativos que, en este caso y supuesto de ser incumplidos de manera voluntaria, sirven de fundamento jurídico para su ejecución subsidiaria y posterior ejercicio, si procede, de la vía de apremio serán:

*2.1.2 La Declaración de ruina.*

Regulada en el artículo 326.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), el cual establece que, una vez tramitado el oportuno procedimiento y acreditadas las circunstancias técnicas, económicas, urbanísticas etc. del estado ruinoso (o no) del inmueble de que se trate, podrá adoptarse alguna de las siguientes resoluciones:

* **Declarativa de la ruina**. En ella se ordenará la rehabilitación[[6]](#footnote-6) o demolición[[7]](#footnote-7) del inmueble (según los casos), fijando plazos al efecto, con detalle (si resultaran precisas) de obras y medidas para asegurar la integridad física de ocupantes y terceros.
* **Declarativa de la ruina parcial.** Debe, para la parte no declarada en ruina, ordenarse las medidas de conservación o rehabilitación necesarias para reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad[[8]](#footnote-8). En cuanto a la parte afectada de ruina deberá declarar **el estado de ruina parcial, ordenando** la rehabilitación o demolición del inmueble, según proceda. Se fijarán plazos.

Esta resolución, también podrá ser **Denegatoria del estado de ruina**. En este caso, la propia resolución debe declarar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio[[9]](#footnote-9).

Notificación.

La resolución de ruina, una vez adoptada, deberá notificarse a propietarios, ocupantes, titulares de derechos reales sobre el inmueble y otras personas parte en el procedimiento.

No exención de licencia

La declaración de ruina, según el artículo 326.4 del RUCyL no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para las obras de demolición o rehabilitación[[10]](#footnote-10)impuestas en la misma. En tal caso la licencia deberá contemplar todas las actuaciones que han llevarse a cabo en el inmueble, así como cuál ha de ser el resultado final de éstas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones fijadas en el planeamiento que permitan salvaguardar los valores objeto de protección (en el caso de rehabilitación).

*2.1.3 La Orden de ejecución.*

 El contenido de las Órdenes de ejecución[[11]](#footnote-11) se recoge en el artículo 320 del RUCyL, el cual indica que deben detallar con la mayor precisión posible:

* El motivo por el cual se ordena la ejecución de obras.
* Cuáles son las obras a ejecutar para reponer las condiciones establecidas en la normativa urbanística etc..
* El presupuesto estimado de las obras.
* El plazo para iniciar y finalizar las obras.
* La documentación técnica que puede ser requerida (proyecto, dirección de obra), tanto antes de empezar la obra como para acreditar su finalización.
* Las tasas o impuestos municipales que sea necesario satisfacer.
* Las consecuencias del incumplimiento de la orden de ejecución (multas coercitivas, ejecución subsidiaria).
* Los recursos posibles frente a la propia orden de ejecución de los que disponen los propietarios afectados si no están de acuerdo con el contenido de la misma (recurso de alzada, recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo).

En esta resolución de la misma manera deberá recogerse en la forma adecuada que:

* El coste de las obras y demás actuaciones señaladas en la Orden de ejecución, como establecen los artículos 14.2 y 321 6. del RUCyL ***corren a cargo de los propietarios de los inmuebles afectados***, hasta el límite contenido en este último precepto.
* El incumplimiento de las órdenes de ejecución, según el artículo 322.1 del RUCyL, faculta al Ayuntamiento ***para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas*** hasta el anterior límite en ambos supuestos. Siendo posible, según el apartado 4 de este mismo artículo, ***exigirse mediante la vía de apremio los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan en su caso.***

***Efectos.***

En el apartado 2 del artículo 322 del RUCyL, se disponen diversos efectos y otras situaciones o vicisitudes que pueden darse con motivo del acuerdo de emisión de las órdenes de ejecución. Entre otros, el de que *Dictada la orden de ejecución no es necesaria posterior licencia*. Como regula el anterior precepto: *“Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso de suelo que constituyan su objeto”.* Así pues, parece que todas las actuaciones a ejecutar por el particular de acuerdo a una orden de ejecución, no deben estar amparadas por licencia, sino por la propia orden dictada en resolución del órgano competente municipal.

2.2 Ejecución subsidiaria de la declaración de ruina y órdenes de ejecución.

Tanto en el supuesto de la declaración de ruina, como en el de las órdenes de ejecución, si se incumplieran, como hemos visto, **procede la ejecución subsidiaria**. En el primer caso se prevé la misma en el artículo 327[[12]](#footnote-12) y, en el segundo, en el 322 del RUCyL[[13]](#footnote-13); en relación, ambos con el artículo 102 de la LEPAC. Todo ello, por tratarse lo ordenado: derribo de construcciones o la realización de obras en general u otras actuaciones, (limpieza de solares etc.), de obligaciones de hacer (fungibles) que al constituir actos de carácter no personalísimo pueden ser realizadas por persona distinta de su destinatario y por cuenta de éste. En concreto, podrán ejecutarse por la Administración a través de sus propios medios.

Para poder llevar a cabo la ejecución subsidiaria de esta declaración de ruina u órdenes de ejecución, legalmente se precisará:

* **Que sean proporcionales** al fin que pretendan y congruentes con los que las justifican. Deben ordenarse por el Ayuntamiento (eligiendo el mecanismo menos restrictivo a la voluntad individual) solo las obras estrictamente necesarias para el lograr lo pretendido.
* **Que en la resolución formal de declaración de ruina o de orden de ejecución** una vez dictadas (título ejecutivo**), conste con certeza y de manera inequívoca la obligación que contiene, su destinatario y plazos para cumplirla voluntariamente**[[14]](#footnote-14); todo ello de manera que no haya necesidad por el Ayuntamiento de una ulterior interpretación de su alcance y extensión y permita al mismo proceder a su realización inmediata En resumen, no son admisibles genéricas o imprecisas, dado que, con ello, no sería posible las obras que se requieren, su ajuste a los supuestos legales y el destinatario no se hallaría en condiciones de cumplir el requerimiento que se le hace. Por ello, en este supuesto no cabría requerimiento de ruina ni orden de ejecución válida (Sentencia del Tribunal Supremo de 9/02/98).
* Que se notifique debidamente de este acto al interesado[[15]](#footnote-15) para que pueda cumplir con los plazos que se le ofrecen. Sin requerirse la firmeza del mismo para su ejecución (voluntaria o ejecutiva).
* Que resulten incumplidos estos plazos.
* Que exista, como así indican García de Enterría y Tomás-Ramón Fernández[[16]](#footnote-16), un acto administrativo de procedimiento que precise y acredite que se ha tenido conocimiento del acto de declaración de ruina mediante su notificación formal; y que se ha dispuesto del tiempo oportuno para su cumplimiento voluntario sin haberlo hecho. Coincidimos con estos autores en la necesidad de que, aunque en la propia declaración de ruina se haya apercibido de ejecución en caso de incumplimiento, se produzca este acto. Según manifiestan estos autores *“el procedimiento de ejecución forzosa se inicia justamente dando una nueva oportunidad para que el obligado cumpla por sí mismo, un “previo apercibimiento”, como dice el artículo 95 de la LRJAPyPAC, la intimación última de que si se persiste en resistir la obligación tal resistencia recalcitrante será quebrantada coactivamente (y además deberá cargar coactivamente con las costas de la ejecución)”.*

Pues bien, si finalmente hubieran de adoptarse por el Ayuntamiento medidas de realización o cumplimiento de la ruina u orden de ejecución acordada por el mismo, procederá realizar las siguientes actuaciones:

■ Ejecutar subsidiariamente las obras determinadas en esta declaración u orden (derribo, retirada de materiales del inmueble, obras en general, limpieza de solares etc.) por:

* Sus propios medios, (Administración).
* Contratando con un tercero, (empresa privada).

En ambos casos se seguirá, como exige la Sentencia del Tribunal Supremo de 17/04/89 (Ar. 3115), los requisitos legales para la contratación de obra pública. Para ello será preciso que, por Técnico al efecto, preferiblemente durante la tramitación del expediente, se elabore la descripción técnica y valoración de las actuaciones a precios actuales[[17]](#footnote-17). De este documento deberá, según exige la Sentencia del Tribunal Supremo de 18/04/89 (Ar. 3118) darse audiencia al propietario del inmueble declarado en ruina.

■ Realizadas, por los medios dichos, las obras, deberán abonarse, contra relación de gastos o certificaciones presentadas, por el Ayuntamiento, al proveedor o contratista; girándose después liquidación al propietario obligado. Podrá serlo de manera provisional antes de iniciarse la ejecución, siendo preciso en este caso efectuar una liquidación final a la vista de los gastos, que requerirá, según opinión extendida de la doctrina, también previa audiencia de este propietario.

■ A partir de tal momento, en el que, de resultas de una ejecución subsidiaria realizada por el Ayuntamiento, se produce la existencia de una cantidad líquida será posible, como veremos, la utilización del procedimiento de apremio si a su vez esta cantidad también resulta impagada en plazo (voluntaria).

*● Exigibilidad de autorización de entrada en domicilio.*

*- Cuestiones generales.*

En el caso en que fuera preciso para la ejecución forzosa de un acto administrativo (en este caso la ejecución subsidiaria de las medidas contempladas en una declaración de ruina u orden de ejecución: derribo/ rehabilitación del inmueble de que se trate, realización de obras en general, limpieza de solares etc.) acceder por parte del Ayuntamiento al domicilio del interesado es exigible conseguir primero el consentimiento del interesado o, en caso contrario, y previas las actuaciones necesarias, la oportuna autorización judicial de entrada en domicilio.

Así lo regula el artículo 18.2 de la Constitución Española al establecer que: *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.”*

Por su parte el 100.3 de la LEPAC indica que:

*“Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las Administraciones Públicas deberán obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial”*

- El consentimiento del afectado ha de contar, de acuerdo con lo dispuesto en la STS (Sala de lo Penal) de 4/11/02, Ar.10007, de los siguientes requisitos:

* Debe ser otorgado por persona capaz; esto es mayor de edad, y sin restricción alguna en capacidad de obrar.
* Debe ser otorgado consciente y libremente.
* Debe prestarse expresamente, oralmente o por escrito, pero siempre se reflejará documentalmente para su constancia indeleble.
* Debe otorgarse por el titular del domicilio; titularidadque puede provenir de cualquier título legítimo civilmente, sin que sea necesaria la titularidad dominical.
* El consentimiento debe otorgarse para un asunto concreto del que ha de tener conocimiento quien lo presta, sin que se pueda aprovechar para otros fines distintos.

- Por lo que respecta a la autorización judicial de entrada en domicilio, los requisitos de la misma, básicamente, serán:

► Puede estar motivada por la realización de cualquier acto administrativo susceptible de ejecución forzosa. No es preciso que se trate de acto resolutorios o definitivos, se extiende, cuando resulte preciso, a actos de trámite o de instrucción del procedimiento.

► Debe seguirse en su ejercicio (concesión y ejecución) el principio de proporcionalidad, entre la finalidad perseguida y el sacrificio que supone.

* Se traduce este principio en el cumplimiento de los siguientes requisitos:
* Solo se debe autorizar la ejecución cuando y de la manera que sea precisa para que no se frustren los efectos del acto administrativo de que se trate.
* La Administración pública debe probar suficientemente que la entrada resulta necesaria para la ejecución del acto.
* Como medida restrictiva (de un derecho fundamental) su ejercicio ha de reducirse al mínimo, adoptándose en su desarrollo las cautelas imprescindibles, bajo la salvaguarda judicial.
* Puede solicitarse y concederse la autorización de acceso previamente a una posible negativa del mismo por parte del titular del inmueble. Su efectividad en este caso resulta condicionada al mantenimiento de esta negativa potencial.

*- Competencia y ámbito de la autorización judicial de entrada en domicilio.*

El artículo 91.2 de la Ley 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LOPJ) regula que

*“Corresponde también a los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo autorizar mediante auto, la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera del consentimiento del particular, cuando ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la Administración.”*

Y en similares términos se manifiesta el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA):

*“Conocerán también los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, siempre que ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la Administración Pública”*

Fijan, pues, estos dos preceptos, tanto el órgano judicial competente y forma para acordar la autorización de entrada en domicilio, como el ámbito al que ha de extenderse la necesidad de obtención de tal autorización.

* El órgano jurisdiccional competente será el correspondiente Juez de lo Contencioso-Administrativo provincial. La forma, mediante auto del mismo.
* Y su ámbito; además, naturalmente, del domicilio[[18]](#footnote-18), con su inviolabilidad garantizada constitucionalmente, como hemos visto, también se extiende a los restantes edificios o lugares cuyo acceso dependa del consentimiento de sus titulares.[[19]](#footnote-19)

Por otro lado, como ha indicado el Tribunal Constitucional, el derecho a la inviolabilidad domiciliaria (y, por ello necesidad de autorización judicial de entrada) es extensible a las personas jurídicas. No obstante, el reconocimiento de esa garantía se modula al gozar de una intensidad jurídica menor.[[20]](#footnote-20)

*- Procedimiento judicial de autorización de entrada en domicilio.*

La tramitación de este procedimiento, salvo en lo que respecta al órgano judicial competente para resolver y forma en que ha de plasmarse su fallo[[21]](#footnote-21) no se regula, como hemos podido apreciar, en los antedichos artículos de la LOPJ y LJCA.

No obstante, la jurisprudencia constitucional ha establecido las características principales de esta actuación del Juez, así como de las comprobaciones que le corresponde efectuar para conceder esta autorización.

Se resumen éstas esencialmente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 50/95 de 23/02/95, Ar. RTC 1995\50, de la siguiente manera:

*“El Juez, por otra parte actúa no para controlar la legalidad y ejecutividad del acto administrativo, bastando la mera apariencia de tal, sino de la entrada domiciliaria, excepción de la inviolabilidad* (de domicilio)*, para lo cual ha de comprobar que se identifica al sujeto pasivo de la medida, así como que la entrada es realmente necesaria para la efectividad de la ejecución forzosa de la decisión administrativa, una vez hecho lo cual ha de adoptar las medidas precautorias imprescindibles a fin de garantizar que la irrupción se produzca sin más menoscabo de la inviolabilidad que el estrictamente conducente a su finalidad. La autorización judicial no es, por tanto, automática y exige un análisis de las circunstancias ya mencionadas, habiendo de ser motivada, no como carga inherente a su propia naturaleza formal sino a su contenido consistente en la limitación de un derecho fundamental”*

Así pues, el órgano jurisdiccional habrá de limitarse a comprobar los siguientes aspectos:

* La correcta identificación del domicilio y el interesado.
* La realidad del acto administrativo que se pretende ejecutar, que se encuentre en fase ejecutiva (requiriendo la entrada domiciliaria), y no haya sido suspendido administrativa o judicialmente.
* Que, “prima facie” el acto es dictado por órgano competente municipal, así como que el procedimiento no presenta irregularidades.
* Que la entrada en el domicilio, se realiza sin más limitaciones de los derechos fundamentales implicados que las que resulten estrictamente necesarias, de acuerdo con el principio de proporcionalidad.[[22]](#footnote-22)

 3. Procedimiento de apremio.

Brevemente decir al respecto que el coste que supone la ejecución subsidiaria de la ruina, como sabemos, corre a cargo del obligado. De aquí que, en el supuesto de que también se niegue a efectuar su ingreso, los gastos satisfechos por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 327 del RUCyL, pueden serle exigidos por el procedimiento de apremio[[23]](#footnote-23) hasta el límite del deber legal de conservación (50% del coste de reposición, según hemos visto).

Por ello, como establecen García de Enterría y Tomás-Ramón Fernández[[24]](#footnote-24), la ejecución subsidiaria supone en último término, la conversión de la obligación que el acto impone en una deuda pecuniaria, susceptible de ser satisfecha por vía de apremio, si el obligado sigue resistiéndose a esta nueva forma de cumplimiento.

El procedimiento de apremio[[25]](#footnote-25), finalizará con el embargo, en cuantía suficiente, de los bienes titularidad del propietario incumplidor. Se trata ésta de una importante garantía que se ofrece legalmente[[26]](#footnote-26) para que al final de la tramitación del procedimiento pueda cumplirse y hacerse efectivo en la realidad el acto administrativo municipal por el que se declara la ruina de un inmueble y las medidas ordenadas en el mismo (su demolición etc.); todo ello a costa de quien tiene la obligación de llevarlas a efecto.

A continuación, muy sintéticamente, para el caso de bienes inmuebles y de derechos sobre éstos (Vg., el terreno sobre el que se emplaza el edificio ruinoso) vamos a exponer brevemente los principales trámites del procedimiento de apremio, citando los artículos del RGR que los regulan.

* Providencia y notificación de apremio (artículos 70 y 71)
* Diligencia, práctica y concurrencia de embargos (artículos 75 a 77)
* Embargo de bienes inmuebles y derechos sobre éstos (artículos 83 a 88)
* Enajenación de los bienes embargados (artículos 97 a 107)
* Adjudicación de bienes y derechos (en pago) a la Hacienda del Ayuntamiento (artículos 108 a 110).

Principal bibliografía consultada.

* LA RUINA DE EDIFICIOS EN LOS PEQUEÑOS MUNIPIOS DEL ÁMBITO RURAL DE CASTILLA Y LEÓN. Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca. Versión de 25/05/2021. Trabajo en internet.
* LAS ORDENES DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS E INMUEBLES EN GENERAL EN LOS PEQUEÑOS MUNIPIOS DEL ÁMBITO RURAL DE CASTILLA Y LEÓN. Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca. Año 2022. Trabajo en internet.
* Memento Práctico. Francis Lefevre. Administrativo. Año 2024. Editorial Lefevre.

**FORMULARIOS**

**PROVIDENCIA DE ALCALDÍA**

Habiéndose tramitado por parte de este Ayuntamiento expediente de orden de ejecución/declaración de ruina, con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se requirió a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para que procediera a la realización de obras consistentes en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , en el inmueble situado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,concediéndole un plazo de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para la realización de tales obras, con advertencia de ejecución subsidiaria en caso de que no se hiciere.

No habiéndose dado cumplimiento al requerimiento, emítanse los informes técnicos y jurídicos pertinentes proceder a la ejecución subsidiaria de las obras.

 Lo firma en la fecha que consta en la huella de firma digital incrustada en el documento. **EL/LA ALCALDE/SA-Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**INFORME TÉCNICO DE NO REALIZACIÓN DE LAS OBRAS ORDENADAS**

A fin de dar cumplimiento a la Providencia de Alcaldía, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, por la que se solicita que se informe sobre si se han llevado a cabo las obras ordenadas tras el expediente de declaración de ruina/orden de ejecución, realizada visita de comprobación del inmueble resulta que:

**NO SE HA PROCEDIDO A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS ORDENADAS.**

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(El/La Arquitecto/Técnico municipal)

**INFORME JURÍDICO EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

A fin de dar cumplimiento a la Providencia de Alcaldía, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y comprobado por los servicios técnicos municipales que no se han llevado a cabo las obras ordenadas tras el expediente de declaración de ruina/orden de ejecución, procedo a informar sobre el procedimiento a seguir para realizar una ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Una vez dictada la orden de ejecución/resolución declarativa de la ruina y no cumplida por el propietario, se despliegan las prerrogativas que la legislación urbanística contempla como reflejo del principio de ejecutoriedad que tienen todas las resoluciones administrativas.

Así, el artículo 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) establece respecto de las **órdenes de ejecución**:

**“Ejecución forzosa.**

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.3.

3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

 4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

5. Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.”

Son varias las opciones de que dispone el Ayuntamiento para conseguir el efectivo cumplimiento de las órdenes de ejecución, medidas que habrá que adoptar proporcionadamente, y siempre eligiendo el menos restrictivo de la libertad individual -art. 100, apartados 1 y 2 de la Ley 39/2015-, más cuando, a las ordinarias medidas de ejecución subsidiaria, la normativa urbanística incluso contempla la expropiación del inmueble.

La ejecución subsidiaria de la orden de ejecución no difiere del cumplimiento de cualquier otra resolución administrativa, disponiendo de los mecanismos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 97 y ss.

Así, como medios de ejecución subsidiaria, y siempre que haya mediado previo apercibimiento, el Ayuntamiento podrá ejecutar la correspondiente orden ejecución, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado -art. 102,2 Ley 39/2015-, pudiendo exigirse el importe de los gastos, daños y perjuicios por vía ejecutiva, mediante apremio sobre el patrimonio del obligado.

Incluso el artículo 102.3 de la citada Ley permite que el coste se liquide de forma provisional y antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

El artículo 327 del RUCYL se refiere al incumplimiento de la Declaración de ruina.

“En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.3.

El coste que supone la ejecución subsidiaria de la declaración de ruina, corre a cargo del obligado. De aquí que, en el supuesto de que también se niegue a efectuar su ingreso, los gastos satisfechos por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 322.4 del RUCyL, pueden serle exigidos por el procedimiento de apremio hasta el límite del deber legal de conservación (50% del coste de reposición).

Por ello, como establece la doctrina, la ejecución subsidiaria supone en último término, la conversión de la obligación que el acto impone en una deuda pecuniaria, susceptible de ser satisfecha por vía de apremio, si el obligado sigue resistiéndose a esta nueva forma de cumplimiento.

El procedimiento de apremio, finalizará con el embargo, en cuantía suficiente, de los bienes titularidad del propietario incumplidor. Se trata ésta de una importante garantía que se ofrece legalmente para que al final de la tramitación del procedimiento pueda cumplirse y hacerse efectivo en la realidad el acto administrativo municipal por el que se adopta una orden de ejecución respecto de un inmueble y las medidas ordenadas en el mismo; todo ello a costa de quien tiene la obligación de llevarlas a efecto.”

A continuación, para el caso de bienes inmuebles y de derechos sobre éstos vamos a exponer brevemente los principales trámites del procedimiento de apremio, citando los artículos del RGR que los regulan.

➢ Providencia y notificación de apremio (artículos 70 y 71)

➢ Diligencia, práctica y concurrencia de embargos (artículos 75 a 77)

➢ Embargo de bienes inmuebles y derechos sobre éstos (artículos 83 a 88)

➢ Enajenación de los bienes embargados (artículos 97 a 107)

➢ Adjudicación de bienes y derechos (en pago) a la Hacienda Pública (artículos 108 a 110). Que se producirá cuando en el procedimiento de enajenación seguido conforme a los anteriores preceptos no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados. En este caso el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública (Ayuntamiento) en pago de las deudas no cubiertas.

Finalmente, los bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública (Ayuntamiento) serán inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación expedida por el órgano de recaudación competente, en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 26 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH).

Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2ª, del Reglamento citado.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(El/La Secretario/a)

**RESOLUCIÓN PARA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LAS OBRAS**

Con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se requiere a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para que proceda a la realización de obras descritas en el expediente de declaración de ruina/orden de ejecución en el inmueble situado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , concediéndole un plazo de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para la realización de tales obras, con advertencia de ejecución subsidiaria en caso de que no se hiciere.

Por el Arquitecto/Técnico de este Ayuntamiento se informa con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que las obras no se han realizado.

No habiéndose dado cumplimiento al requerimiento, procede la ejecución subsidiaria de las obras, según dispone el artículo 322 del RUCyL, y 102 de la LEPAC, y habiéndose realizado una valoración provisional de las obras para su ejecución por importe de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ €, por medio del presente,

**RESUELVO:**

**PRIMERO.-** Proceder a la ejecución subsidiaria de las obras de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en el inmueble situado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**SEGUNDO.-** Establecer un presupuesto provisional de ejecución de las obras en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ €.

**TERCERO.-** Que por el Servicio Municipal de Obras se proceda a la ejecución de las obras mencionadas, bajo la supervisión y dirección del Arquitecto/ Técnico Municipal, debiéndose informar a esta Alcaldía de las actuaciones llevadas a cabo, con expresión el importe definitivo que dicha ejecución a supuesto.

*(En el caso de que el Ayuntamiento no disponga de medios suficientes, puede acudirse al procedimiento de contratación de obras previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, a través del procedimiento que en función de la cuantía de las obras corresponda.)*

**CUARTO.-** Poner en conocimiento del propietario del inmueble que las obras comenzarán el día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ horas.

(En el caso de que se haya solicitado la autorización judicial para la entrada en el domicilio del propietario del inmueble se hará así constar en la resolución).

Notifíquese la presente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Lo manda y firma el Sr. Alcalde en el lugar y fechas arriba indicadas, ante mí el/la Secretario/a que certifico.

**NOTIFICACION DE LA RESOLUCIONLA LEY 280/2019**

Con esta fecha por el Sr. Alcalde se dicta la siguiente Resolución:

(*adjuntar resolución de la Alcaldía anterior*)

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos, haciéndole saber que contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer los siguientes recursos, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime procedente, sin que puedan simultanearse:

1.- Potestativamente recurso de reposición ante el Sr. Alcalde en el plazo de un mes (arts. 123 y 124 de la LPACAP).

**2.-** Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el art. 8.1. c) de la misma.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

EL/LA SECRETARIO/A,

Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**RECIBÍ:**

D./DÑA. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DOMICILIO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**INFORME TECNICO DE VALORACION DE OBRAS REALIZADAS POR EJECUCION SUBSIDIARIA.**

A fin de dar cumplimiento a lo previsto en la Resolución de Alcaldía nº\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, por la que se dictaba ejecución forzosa a través de ejecución subsidiaria de la orden de ejecución/declaración de ruina de obras de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en el inmueble sito en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Se ha procedido a la realización de las obras y medidas de seguridad ordenadas en ejecución subsidiaria por los servicios municipales.

Durante la ejecución de las obras no se han producido incidencias de interés, más allá de las expresadas en el Libro de órdenes de la obra.

Las obras han concluido a buen término, dándose cumplimiento al proyecto de ejecución (memoria, presupuesto, etc) y medidas de seguridad ordenadas.

La valoración definitiva de las obras asciende a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y los gastos ocasionados a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conforme al siguiente detalle: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(El/La Arquitecto/Técnico municipal)

**LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE GASTOS POR EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LA ADMINISTRACIÓN**

**DECRETO**

Visto el expediente relativo a la ejecución subsidiaria por parte de este Ayuntamiento relativo a ...........… (detallar el expediente y motivo de la ejecución subsidiaria: puede ser ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, o de una declaración de ruina…)

Teniendo en cuenta que por ACUERDO/DECRETO de fecha …, notificado con fecha… se dictó frente a D….Orden de ejecución/declaración de ruina de obras de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en el inmueble sito en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Resolución que conforme al artículo 97 de la LEPAC, sirvió de fundamento jurídico para la actuación material de ejecución del acto administrativo municipal ….

Habiéndose apercibido en la citada resolución de que, en caso de no ejecutar la obligación, la misma se llevaría a cabo por el Ayuntamiento a su costa.

*(En su caso) Habiéndose procedido a la contratación de la empresa …............. a fin de llevar a cabo la actuación material anterior, quien ha girado a este Ayuntamiento certificación de obra y factura número .........… por importe de ….............*

Considerando que, conforme al artículo 102.2 y 3, de la LEPAC, este Ayuntamiento ha llevado a cabo por sí/ a través de ............…. (determinar lo que proceda) la realización de …..........a que estaba obligado D…….. y a su costa, procede, por tanto, exigir del mismo el importe de los gastos de los daños y perjuicios (que correlativamente se trata de un ingreso de derecho público), siguiendo el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía voluntaria y, de no cumplirse con la obligación de abono en este período de la deuda liquidada, en la posterior vía ejecutiva.

Esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que le confiere el ordenamiento jurídico, resuelve:

* Aprobar la liquidación correspondiente a ….... y que asciende a …........... euros, conforme al detalle que figura en factura/ o detalle de gastos que incorpora el Decreto…............
* Notificar la presente resolución a D…...........……para su conocimiento y efectos.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde, D. …………….., en ……………., a ……….. de ………. de 20…., de lo que, como Secretario, doy fe.

 Ante mí

El Secretario, El Alcalde,

Fdo.:............................. Fdo.: ................................

**NOTIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN**

D.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mediante la presente se le notifica la Liquidación \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del tenor literal siguiente:

“\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “.

La deuda habrá de ser satisfecha, de conformidad con los artículos 33 y siguientes del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con los artículos 60 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los siguientes plazos:

1. Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
2. 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 éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Las deudas no satisfechas en los periodos citados **se exigirán por vía ejecutiva con el recargo que legalmente corresponda y en su caso, los intereses de demora y costas que se originen.**

Lugares de Pago: En el propio Ayuntamiento, o en la Oficina Colaboradora…………

Aplazamiento y Fraccionamiento: podrá solicitarse según lo dispuesto en el art. 48 del Reglamento General de Recaudación

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos, significándole que, de conformidad con el art. 14.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, contra el anterior acto administrativo puede interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes, a contar a partir del siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Contra la resolución del recurso de reposición puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo de Salamanca en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución expresa del recurso de reposición.

Todo ello sin perjuicio de que si lo considera conveniente interponga otros recursos que crea oportunos.

Asimismo, informamos que, para la interposición del recurso de reposición no se exigirá el pago previo de la cantidad liquidada. No obstante, la interposición del recurso no suspenderá la acción administrativa de cobro a no ser que el interesado solicite, dentro del plazo establecido para la interposición del recurso, la suspensión de la ejecución del acto impugnado, para lo cual será indispensable acompañar garantía que cubra la totalidad del importe de la deuda tributaria.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_.

El Secretario,

**ESCRITO AL JUZGADO SOLICITANDO AUTORIZACIÓN PARA ENTRADA EN DOMICILIO**

AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO QUE POR TURNO CORRESPONDA DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

D./Dña. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Procurador/a de los Tribunales en nombre del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ante el Juzgado comparece y como mejor proceda en Derecho DICE:

Que por medio del presente vengo a solicitar de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.6 de la LRJCA que se autorice al Ayuntamiento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la entrada en el inmueble propiedad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, situado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(El/La Arquitecto Técnico municipal), con referencia catastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e inscrito en el Registro de la Propiedad al tomo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscripción \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con el objeto de proceder a la ejecución subsidiaria de las obras de demolición (total / parcial) del citado inmueble.

Dicha petición queda justificada plenamente en el expediente instruido al efecto por dicho Ayuntamiento, y que se acompaña con el presente.

SUPLICO AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO:

Que tenga por presentado este escrito y, en su virtud, tenga por solicitada la entrada en el inmueble propiedad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, situado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias y actuaciones procesales que se produzcan

Es justicia que pido en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

El/La Letrado/a,

Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Que será el título o fundamento jurídico, que cuando notificado, servirá para la ejecución, que es limitativa de derechos de los particulares, (artículo 97 de la LEPAC). [↑](#footnote-ref-1)
2. Por ello, se impone claramente que en el contenido acto administrativo defina claramente cuál es la actuación que pretende en relación con su destinatario y cuál debe ser su conducta frente a ella. [↑](#footnote-ref-2)
3. En este último caso el crédito que tenga la Administración Pública contra el ejecutado, seguirá siendo público (ingreso público) a efectos de posibilitar, en su caso, la apertura de la vía de apremio. Es decir, la intervención de un tercero en la ejecución subsidiaria no altera la naturaleza del crédito vinculado a la ejecución de una decisión administrativa. [↑](#footnote-ref-3)
4. Cuya determinación concreta deberá hacerse en procedimiento contradictorio con audiencia del interesado. [↑](#footnote-ref-4)
5. Medio, igualmente, de ejecución forzosa que es, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 99 y 101 b) de la LEPAC. [↑](#footnote-ref-5)
6. En el caso de:

Bienes de Interés Cultural (BIC) (categoría de monumento).

Bienes catalogados con el antedicho nivel de protección (integral).

Esta obligación corresponderá a sus propietarios hasta el límite legal de conservación (50% del valor de reposición). El Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso (artículo 19.3 del RUCyL) . [↑](#footnote-ref-6)
7. Demolición en su totalidad (principio de unidad predial), salvo que la declaración de ruina sea parcial. [↑](#footnote-ref-7)
8. Es decir, se emite una orden de ejecución; lo que a su vez demuestra que se mantiene el deber conservación en la parte del inmueble no declarado en ruina parcial. Se fijarán plazos. [↑](#footnote-ref-8)
9. Es decir, se emite una orden de ejecución; lo que a su vez demuestra que se mantiene el deber conservación del inmueble. Se fijarán plazos. [↑](#footnote-ref-9)
10. No para las contempladas en ordenes de ejecución simultáneas. [↑](#footnote-ref-10)
11. Reguladas en el artículo 319 del RUCyL, como obligaciones que, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el Ayuntamiento puede dictar para obligar a los propietarios de los bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en este Reglamento, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística etc., tales como las que se señalan a continuación en este precepto. Todo ello, con la finalidad pública, según la jurisprudencia, de evitar que el estado físico de las construcciones o edificaciones pueda generar riesgos a las personas o las cosas o peligros para la higiene o para el sostenimiento de la imagen humana. [↑](#footnote-ref-11)
12. En el caso de la ruina, este artículo, permite igualmente resolver la aplicación al inmueble del régimen de **venta o sustitución forzosa**, sin perjuicio de **declarar la ruina inminente** cuando la demora (en la ejecución de la declaración de ruina etc. implique peligro). [↑](#footnote-ref-12)
13. Conforme a lo dispuesto en este precepto, en el caso de las órdenes de ejecución, también será posible la imposición **de multas coercitivas**, entendidas como aquellos compelimientos periódicos de carácter económico (no sancionador: multas) que tienen por finalidad favorecer el cumplimiento de una determinada conducta por parte del interesado; en este caso lograr la total ejecución de lo dispuesto en las ordenes de ejecución. Su máximo podrá ser de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido y requerirá previo apercibimiento al interesado. [↑](#footnote-ref-13)
14. En el caso de la declaración de ruina los plazos serán dos:

	* De solicitud de licencia.La licencia fijará a su vez plazos de inicio, suspensión máxima y ejecución de la obra.

	* De finalización de las obras. [↑](#footnote-ref-14)
15. Cuyo conocimiento ya debía haberse obtenido durante el transcurso de la tramitación de los procedimientos de declaración de ruina o de emisión de orden de ejecución, podrá hacerse.

 Por medio de averiguaciones y consultas a registros (Catastro y Registro de la Propiedad). De no lograrse éxito al efecto y, para no verse obligada la Administración a resolver problemas de titularidad de naturaleza civil para los que no es competente, la Jurisprudencia ha aceptado la denominada tesis de *“la suficiencia de apariencia de titularidad”,* según la cual la declaración de ruina/ orden de ejecución/ es válida **si tiene como destinatario a quien razonablemente aparece frente a la Administración como titular del inmueble, aunque realmente no lo sea** (STS de 7/5/98, Ar. 3620). Este es también el criterio que en términos generales sigue en la legislación de expropiación forzosa (artículos 3 y 7 de la LEF).

En todo caso, cuando los interesados fueran desconocidos o de ignorado domicilio la notificación de este trámite de audiencia deberá practicarse conforme indica el artículo 44 de la LEPAC, (*notificación infructuosa)*, que dice:

*“Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado.*

*Asimismo, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del consulado o sección consular de la Embajada correspondiente...*

*Las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el" Boletín Oficial del Estado".*

Nos encontramos ante la denominada publicación sustitutoria o “edictal”.

- Supuestos en que puede legalmente producirse

Aquellos en que los interesados no sean conocidos. Si el acto a notificar afectara a una pluralidad de personas, según la jurisprudencia habrá de notificarse personalmente (papel/ forma electrónica en la actualidad) a las conocidas, y solo por edictos a las desconocidas.

Aquellos en que los interesados resultan conocidos, pero se ignora su domicilio. Al desconocerse el domicilio (y no existir lugar designado para recibir notificaciones) resulta imposible la forma normal de notificación (en este caso solo en papel) y deberá acudirse a la supletoria por anuncios.

Aquellos en que intentada la notificación no se hubiera podido practicar. Este tipo de notificación supletoria se relaciona aquí con la notificación infructuosa en papel practicada en el domicilio del interesado, recogida en el artículo 42.2 “in fine” de la LEPAC. [↑](#footnote-ref-15)
16. Eduardo García de Enterría y Tomás- Ramón Fernández, Curso de Derecho Administrativo I, undécima edición. Civitas Ediciones. Madrid 2002. [↑](#footnote-ref-16)
17. Más imprescindible, si cabe, en el caso de las órdenes de ejecución, dado que no se precisa licencia y, por ello, presentación de proyecto técnico por el obligado. [↑](#footnote-ref-17)
18. Definido por el artículo 40 del Código Civil como lugar donde reside habitualmente cualquier persona natural, [↑](#footnote-ref-18)
19. Es criticada por la doctrina esta postura legislativa avalada por algunas sentencias del Tribunal Constitucional. Su argumentación básicamente pone de manifiesto que *“bien está que se pretenda ampliar el concepto más elemental del domicilio a aquellos lugares que puedan albergar vida privada y cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, pero otra cosa es extender el ámbito material a cualquier otro lugar donde se reúna tan solo esta última exigencia”.*  [↑](#footnote-ref-19)
20. Pues *“solo se extiende a los espacios físicos que son indispensables para que puedan desarrollar su actividad sin intromisiones ajenas, por constituir el centro de dirección de la sociedad o de un* *establecimiento dependiente de la misma o servir a la custodia de documentos u otros soportes de la vida de la sociedad o de su establecimiento que quedan reservados del conocimiento de terceros”* [↑](#footnote-ref-20)
21. El auto judicial deberá ser motivado y, parece razonable, que deba venir precedido de un trámite de audiencia del interesado (fase de alegaciones) a fin de evitar su posible indefensión. [↑](#footnote-ref-21)
22. A este efecto, la anterior Sentencia del Tribunal Constitucional determina, *“que han de limitarse, entre otros extremos que no hacen al caso, el periodo de duración* (enumeración de fechas posibles) *y el tiempo de la entrada, así como el número de personas que puedan acceder al domicilio, aún cuando no se identifiquen individualmente* (lo que, sí se puede, siempre sería aconsejable) *con carácter previo”.* [↑](#footnote-ref-22)
23. Artículos 100.1 a) y 101 de la LEPAC. [↑](#footnote-ref-23)
24. García de Enterría y Ramón Fernández, obra citada. [↑](#footnote-ref-24)
25. Regulado en el Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación (RGR). [↑](#footnote-ref-25)
26. El Ayuntamiento en este procedimiento es un acreedor (privilegiado), del titular del inmueble. [↑](#footnote-ref-26)