

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**MAJADAHONDA**

OTROS ANUNCIOS

Por haber sido imposible notificar individualmente a don José María Maldonado Nausía y a don José Luis Domínguez Hernández, propietarios del edificio de la antigua empresa “Nortrón”, la resolución 1395/2011, de 29 de junio, adoptada por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Majadahonda (Madrid), se procede a practicar la notificación mediante su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como a su inserción en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Madrid, a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Resolución que dice literalmente como sigue:

Visto el informe técnico emitido por el arquitecto municipal de fecha 18 de marzo de 2011, así como el informe jurídico y propuesta de resolución realizada por el técnico de Administración General de fecha 29 de junio de 2011, y de conformidad con los mismos, en uso de las facultades a mí atribuidas, y de acuerdo con el artículo 172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y teniendo en consideración los siguientes

Hechos:

Primero.—Con fecha 13 de abril de 2011 se notificó a don José María Maldonado Nausía, con domicilio en la calle Caracas, número 6, 28010 Madrid, y titular según los archivos municipales del edificio de la antigua empresa “Nortrón”, sita en la calle Nicaragua, número 9, 28220 Majadahonda (Madrid), la siguiente orden de ejecución de obras de conservación:

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (“Boletín Oficial del Estado” de 7 de noviembre de 1992), y artículo 195 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (aprobado por Real Decreto 2568/1986 (“Boletín Oficial del Estado” de 22 de diciembre de 1986), por la presente le notifico resolución 797/2011, de 7 de abril, adoptada por el concejal-delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, en uso de las normas de delegación y atribución de competencias que le han sido delegadas mediante decreto de Alcaldía 3025/2009, de 12 de noviembre, que ha dispuesto lo siguiente:

De conformidad con el artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo, asimismo, con el informe-propuesta del técnico de la Administración General de 6 de abril de 2011, y el informe del arquitecto técnico municipal de 18 de marzo de 2011, que indica:

Con fecha 17 de marzo de 2011 se reciben instrucciones por parte del director de los Servicios Técnicos y del concejal-delegado de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda para comprobar el estado en el que se encuentra el cerramiento exterior de la parcela de referencia.

Se gira visita de inspección, únicamente desde la calle y sin acceder al interior de la parcela ni a la edificación existente, y se comprueba que el cerramiento se encuentra en un estado similar al comprobado en el informe que antecede a este:

El cerramiento perimetral de la parcela de referencia se encuentra en mal estado de conservación, apreciándose que en muchos puntos este cuenta con una estabilidad y altura insuficientes:

Existe una grieta en la fábrica de ladrillo que soporta la malla metálica en el encuentro entre la calle Nicaragua y Costa Rica (foto 1).

Existe una zona con altura insuficiente teniendo en cuenta el desnivel que salva con respecto a la calle Costa Rica (foto 2).

Existen en varios puntos deformaciones de la valla metálica que cuentan con estabilidad insuficiente, pudiendo desprenderse (fotos 3 y 4).

Dando a la avenida de España existe otro cerramiento, este metálico y opaco hasta una altura aproximada de 2 metros, que está por delante del cerramiento de la parcela de referencia y que también se encuentra en mal estado de conservación:

Falta de continuidad en varias zonas que permite el acceso a su interior y estando lleno de desperdicios, basuras, etcétera (fotos 5, 6, y 7).

Situación inestable de las celosías superiores que cuentan con una estabilidad insuficiente y con un desplome acusado en muchos de sus puntos (foto 8).

Por todo lo anterior, estos Servicios Técnicos proponen que:

1. Se requiera al/los responsable/s para que procedan a la reparación inmediata de estos cerramientos, debiéndose reparar, entre otras, las siguientes deficiencias:

- a) Reponer las vallas perdidas o deterioradas.
- b) Corregir el desplome del cerramiento en todas las zonas donde esté vencido.
- c) Comprobar el estado general de los cerramientos y sus componentes.
- d) Reparar el muro de fábrica en aquellas zonas donde esté fisurado y/o deteriorado.
- e) Elevar el cerramiento en aquellas zonas que cuentan con altura insuficiente de forma que tenga una altura mínima/máxima de 2 metros.
- f) Proceder a la limpieza y retirada de todos los desperdicios y basuras.

2. Se de traslado de este informe al Servicio de Obras, Licencias y Disciplina Urbánística para que proceda a la reparación inmediata del vallado perimetral de la parcela de propiedad municipal que linda con la avenida de España y se repongan las vallas perdidas o deterioradas, se garantice la estabilidad de la misma y se retiren las celosías superiores.

3. Se de traslado de este informe al Servicio de Medio Ambiente para que requiera a los responsables para que subsanen las deficiencias de higiene y desbroce, que proceda, de las parcelas de referencia.

Se acompaña documentación fotográfica.

He resuelto: ordenar a don José María Maldonado Nausía, con domicilio en la calle Caracas, número 6, 28010 Madrid, y titular del edificio de la antigua empresa "Nortrón", sita en la calle Nicaragua, número 9, 28220 Majadahonda (Madrid), la adopción inmediata, en el plazo máximo de quince días, de las siguientes medidas:

1. Reponer las vallas perdidas o deterioradas.
2. Corregir el desplome del cerramiento en todas las zonas donde esté vencido.
3. Comprobar el estado general de los cerramientos y sus componentes.
4. Reparar el muro de fábrica en aquellas zonas donde esté fisurado y/o deteriorado.
5. Elevar el cerramiento en aquellas zonas que cuentan con altura insuficiente de forma que tenga una altura mínima/máxima de 2 metros.
6. Proceder a la limpieza y retirada de todos los desperdicios y basuras.

Todo ello sin necesidad del previo trámite de audiencia, pues la demora que este trámite causaría, o el establecimiento de un plazo mayor para ejecutar la orden de ejecución, causaría más incidentes de pillaje, como aquellos denunciados por la Policía Local, u otros incluso más graves que incrementaría la alarma social, y podría suponer también un peligro para viandantes, según se deriva del informe técnico antes transcrito, y ello sin perjuicio, no obstante, de los recursos de que goza el interesado frente a esta orden de ejecución, a fin de alegar lo que a su derecho convenga, y sin que estos, de ser utilizados, supongan en principio una suspensión de este acto administrativo.

Advertir al interesado que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución que antecede habilita a la Administración Municipal para adoptar cualquiera de las siguientes medidas: ejecución subsidiaria, imposición de sanciones, ejecución por sustitución y expropiación de acuerdo con el artículo 170.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Requerir del interesado la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas dirigidas a determinar al estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que sean precisas, que debían haber sido solicitadas de acuerdo con el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivarse del incumplimiento total o parcial de la orden de ejecución, y de las infracciones administrativas que,

en su caso, se hubiesen cometido de conformidad con los artículos 201 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Segundo.—A pesar de la importancia y urgencia de acometer las obras de conservación requeridas, los propietarios de la parcela no han realizado actividad alguna, desoyendo la advertencia de que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilitaría a la Administración Municipal para adoptar la ejecución subsidiaria, imposición de sanciones o expropiación.

Pues bien, los peligros derivados de la falta absoluta de conservación del edificio ha causado nuevos incidentes graves, como el incendio denunciado por la policía de 14 de mayo de 2011 o el producido el 22 de junio siguiente.

Según se deriva del informe técnico municipal de 28 de junio de 2011:

“Con fecha de hoy se nos entrega el citado reportaje fotográfico del que se desprende que:

1. Se está procediendo al desmontaje de la estructura metálica de la citada fábrica, habiéndose eliminado pilares, vigas, partes de la cubierta, etcétera.
2. No se aprecian medidas de seguridad en dicho desmontaje.

Examinados los archivos municipales no consta la existencia de licencia de demolición concedida.

Por otro lado, la estructura aparece seriamente dañada, por lo que el riesgo de derrumbe del edificio puede ser inminente.

Por tanto, proponemos:

1. Proceder de inmediato a impedir la ejecución de la demolición, impidiendo el paso de personas al edificio velando por su propia seguridad.
2. Proceder de inmediato al apuntalamiento del edificio en los lugares necesarios para lo que se deberá dar cuenta de inmediato a los bomberos o a quien proceda.
3. Notificar al propietario que proceda de inmediato o, en su caso, en un plazo máximo de veinticuatro horas, a adoptar las medidas de seguridad en orden a impedir el derrumbe del edificio y que han de consistir, al menos, en el apuntalamiento de toda la estructura, así como de los pilares cortados, a la sustitución de vigas y de todas aquellas medidas que sean necesarias para garantizar la estabilidad del edificio.

Se dará traslado de este informe al Servicio Jurídico de los Servicios Técnicos y al Servicio Jurídico Contencioso de Secretaría General para su consulta y efectos.”

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de derecho:

Primero. *Riesgo de derrumbe inminente del edificio.*—Los informes técnicos y de la Policía Local, así como el resto de la documentación que obra en el expediente, dejan claro el estado peligroso de abandono en que se encuentra el edificio “Nortrón”, y el existente riesgo de derrumbe inminente por falta de estabilidad (“se está procediendo al desmontaje de la estructura metálica de la citada fábrica, habiéndose eliminado pilares, vigas, parte de la cubierta, etcétera. De otro lado, la estructura aparece seriamente dañada, por lo que el riesgo de derrumbe del edificio puede ser inminente”).

Para estas situaciones, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 172, establece:

1. 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 y artístico, el alcalde 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.
2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
3. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

Así pues, comprobados por los servicios municipales la existencia de un peligro grave e inminente de derrumbe, se debe proceder, sin más trámite, por la propia urgencia del

expediente, a declarar la ruina física inminente del edificio y adoptar las actuaciones inmediatas de clausura y precinto del edificio, así como su apuntalamiento en los lugares necesarios, u otras medidas que sean precisas, para proteger adecuadamente la estabilidad del edificio y valores superiores como la integridad física de las personas (STSJH Madrid de 21 de enero de 2010, JUR 2010/136769).

Los gastos en que incurra el Ayuntamiento derivados de las actuaciones anteriores serán repercutibles en el propietario del inmueble. La declaración de ruina física y la adopción de estas medidas no implican la declaración del edificio de su situación legal de ruina, que será declarada, en su caso, tras la tramitación del oportuno expediente.

Segundo. *Adopción de medidas de seguridad como medida provisional.*—De acuerdo con el informe técnico transcrito se debe requerir al propietario la adopción inmediata, en el plazo de veinticuatro horas, de las medidas de seguridad necesarias “en orden a impedir el derrumbe del edificio y que han de consistir, al menos, en el apuntalamiento de toda la estructura, así como de los pilares cortados, a la sustitución de vigas y de todas aquellas medidas que sean necesarias para garantizar la estabilidad del edificio”, sin perjuicio de los recursos de que goza el propietario, a fin de alegar lo que a su derecho convenga, y sin que estos, de ser utilizados, supongan en principio una suspensión del acto administrativo.

Estas medidas provisionales deben adoptarse con carácter previo a la orden de ejecución que determina con precisión las obras necesarias de conservación o, en su caso, de demolición que deberá acometer el propietario (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 19 de mayo de 2009, JUR 2009/345093), de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece:

“2. Antes de la iniciación del procedimiento, el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, en los casos de urgencia y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar las medidas correspondientes en los supuestos previstos expresamente por una norma con rango de Ley. Las medidas provisionales deberán ser conformadas, notificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.

En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.”

Tercero. *Incumplimiento de la orden de ejecución.*—El propietario del inmueble ha incumplido, sin justificación alguna, la orden de ejecución de obras de conservación por la que se requería:

- 1) Reponer las vallas perdidas o deterioradas.
- 2) Corregir el desplome del cerramiento en todas las zonas donde esté vencido.
- 3) Comprobar el estado general de los cerramientos y sus componentes.
- 4) Reparar el muro de fábrica en aquellas zonas donde esté fisurado y/o deteriorado.
- 5) Elevar el cerramiento en aquellas zonas que cuentan con altura insuficiente de forma que tenga una altura mínima/máxima de 2 metros.
- 6) Proceder a la limpieza y retirada de todos los desperdicios y basuras.

Estas medidas estaban encaminadas a evitar peligros como el incendio producido, la estabilidad del edificio o la entrada de personas con riesgo para su propia seguridad.

En consecuencia, vistos los acontecimientos que se suceden, el contenido del informe técnico municipal, según el cual se debe “proceder de inmediato a impedir la ejecución de la demolición, impidiendo el paso de personas al edificio, velando por su propia seguridad”, y vista la advertencia hecha al propietario de que en caso de incumplimiento injustificado de la orden de ejecución se podría llevar a cabo su ejecución subsidiaria (artículo 170 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), procede, sin más trámites, ejecutar subsidiariamente, a costa del obligado, y bajo la dirección de los técnicos municipales, las medidas de seguridad dirigidas a evitar la entrada al edificio de terceras personas, así como nuevos riesgos para la seguridad de los viandantes y la estabilidad del edificio.

Y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivarse del incumplimiento de la orden de ejecución y de las infracciones administrativas que, en su caso, se hubiesen cometido de conformidad con los artículos 201 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto. *Inspecciones periódicas.*—Atendiendo a la antigüedad del edificio, y por aplicación del artículo 169 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede reque-

rir al propietario la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas dirigidas a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que sean precisas.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho resuelvo:

1. Declarar la ruina física inminente del edificio de la antigua empresa “Nortrón”, sita en la calle Nicaragua, número 9, 28220 Majadahonda (Madrid), y disponer todas las medidas que sean precisas en relación con el mismo para la salvaguarda de la seguridad pública e integridad física de las personas y, en particular, la clausura y precinto del edificio, así como su apuntalamiento en los lugares necesarios para lo que se deberá dar cuenta a la Policía Local y, en su caso, al Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, solicitando, en su caso, el auxilio judicial que fuera pertinente.

2. Ordenar a don José María Maldonado Nausía y a don José Luis Domínguez Hernández, propietarios del edificio de la antigua empresa “Nortrón”, sita en la calle Nicaragua, número 9, 28220 Majadahonda (Madrid), la adopción inmediata, sin más trámite y en el plazo máximo de veinticuatro horas, de las medidas provisionales de seguridad necesarias “en orden a impedir el derrumbe del edificio y que han de consistir, al menos, en el apuntalamiento de toda la estructura, así como de los pilares cortados, a la sustitución de vigas y de todas aquellas medidas que sean necesarias para garantizar la estabilidad del edificio”, dando traslado del informe de la policía de 24 de junio de 2011.

3. Declarar el incumplimiento injustificado por parte de los propietarios de la orden de ejecución de obras de conservación adoptada mediante resolución 797/2011, notificada el 13 de abril de 2011 y, en consecuencia, acordar la ejecución subsidiaria, sin más trámite y a costa de los obligados, de las actuaciones requeridas dirigidas a evitar la entrada al edificio de terceras personas, o nuevos riesgos para la seguridad de los viandantes y la estabilidad del edificio.

4. Requerir de nuevo a los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas dirigidas a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que sean precisas, que debían haber sido solicitadas de acuerdo con el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Ordenar a los servicios técnicos municipales para que, acompañando a la Policía Local o, en su caso, al Cuerpo de Bomberos en los trabajos a que se refiere el punto 1 anterior, proceda a la inspección e inmediata emisión del oportuno informe a efectos:

- 1) De la adopción, en su caso, de otras medidas urgentes para evitar peligros para la seguridad pública, incluida si fuere necesaria la demolición estrictamente indispensable para proteger valores superiores como la integridad física de las personas.
- 2) De la incoación del oportuno expediente para la declaración de ruina legal del edificio.

Y por todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivarse del incumplimiento de las órdenes de esta Administración, y de las infracciones administrativas que, en su caso, se hubiesen cometido de conformidad con los artículos 201 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Lo que le notifico, significándole que la presente resolución es definitiva en vía administrativa y que contra la misma pueden interponer recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que ha dictado el acto, o directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, así como interponer cualquier otro que crea conveniente.

Si opta por presentar el recurso de reposición, el plazo para dictar la resolución y notificación del mismo será de un mes, y contra la desestimación podrá presentar recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación, si fuera expreso, y si no lo fuera, en el plazo de seis meses a partir del día siguiente a aquel, en que de acuerdo con su normativa específica se produzca el acto presun-



to, según lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La interposición de recurso no paraliza la ejecutividad de la resolución.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados.

Lo manda y firma el alcalde en Majadahonda, a 29 de junio de 2011.—El concejal-delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda, Juan Carlos Pérez González.

(02/8.614/11)