



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

Asunto: orden de mandato para la sumisión de inmueble, sito en plaza Mayor, n.º 11.

Interesados: herederos de Bonifacio Pascual Castilla.

Con fecha 25 de julio de 2025 se ha dictado resolución n.º 2025002683, del siguiente tenor literal:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. – El día 26/07/2022, D. V. H. R., con NIF *** 2400*-, presenta escrito en el que solicita que se requiera a los propietarios del edificio ubicado en el número 11 de la plaza Mayor de Aranda de Duero, para que sometan al edificio de que son titulares a la inspección técnica del edificio (en adelante ITE) a que se refiere el artículo 315 del RUCyL.

Segundo. – En fecha 29/01/2025 se emite informe técnico de la sección de arquitectura del Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios en que se termina concluyendo que, conforme a los datos obrantes en la base de datos del censo catastral, el edificio fue construido en 1930, estando obligado a someterse a la ITE, de conformidad a las previsiones del artículo 316 del RUCyL, entendiéndose además oportuno la adopción de medidas provisionales para garantizar la seguridad de los viandantes.

Tercero. – Con fecha 13/02/2025 se dicta resolución por la concejala delegada de Urbanismo en la cual se resuelve: incoar procedimiento de orden individual de mandato con el objeto de requerir a los propietarios del inmueble a realizar la ITE del edificio sito en plaza Mayor, n.º 11, de Aranda de Duero; requerir a los propietarios del inmueble a que adopten de forma inmediata las medidas provisionales establecidas en el informe técnico y transcritas en la resolución; establecer en 1.108,72 euros el coste estimado total de las medidas provisionales; requerir a los propietarios que sometan al inmueble a la realización de la ITE en el plazo de 3 meses; establecer el coste estimado total de la ITE en 1.210,00 euros; otorgar un trámite de audiencia de diez días con puesta a disposición del expediente para que realicen las alegaciones y presenten documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Cuarto. – Intentada la notificación a los propietarios del inmueble, según nota simple del Registro de la Propiedad y certificación catastral (D. T.P.D. y herederos de Bonifacio Pascual Castilla, respectivamente) la misma resulta infructuosa, según se desprende del expediente.

Quinto. – Con fecha 25/03/2025 el denunciante presenta escrito en el cual indica, que en fechas recientes los bomberos han realizado una intervención en el inmueble de referencia; que el ayuntamiento ha incoado expediente de declaración de ruina del inmueble con la información facilitada por él; asimismo, reitera el estado ruinoso del inmueble, solicitando que se adopten las medidas oportunas para evitar los posibles daños que se puedan ocasionar.



Sexto. – Consta en el expediente parte de intervención de fecha 23/05/2025 del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, indicando las siguientes actuaciones realizadas: «Apuntalamiento y vallado perimetral de las dos fachadas del edificio, hasta la realización de las obras descritas en la ITE que aseguren el perfecto estado, dado que se trata de un edificio catalogado de patrimonio cultural».

Séptimo. – Realizadas las oportunas averiguaciones con fecha 03/06/2025 por parte de la Policía Local se notifica la resolución por la cual se inicia el presente expediente a D. M.T._P.D. (titular registral) y con fecha 12/06/2025 se inserta anuncio en el tablón edictal único del BOE para notificar la citada resolución a los herederos de Bonifacio Pascual Castilla (titulares catastrales) al haber resultado la misma infructuosa.

Octavo. – Con fecha 26/06/2025 D.J.G.B. en nombre y representación de D. M.T._P.D. presenta escrito con las siguientes alegaciones: solicita una ampliación del plazo de tres meses para cumplir la orden individual de mandato; aporta nombre, apellidos y direcciones de las personas que considera copropietarios para que por parte del ayuntamiento se les requiera el cumplimiento de obligaciones a ellas impuestas; deja constancia de la imposibilidad de ejecutar unilateralmente las medidas provisionales impuestas al tratarse de actuaciones que exceden de su participación en el bien y que considera que requieren la intervención conjunta de todos los titulares.

Noveno. – Se ha procedido a realizar la notificación de la resolución por la cual se inicia el presente expediente de orden individual de mandato con el objeto de requerir a los propietarios del inmueble a realizar la inspección técnica del edificio, a las personas señaladas en el escrito de alegaciones presentado por D.M.T._P.D., con los resultados que constan en el expediente.

Décimo. – Por parte de D.F.A._R.M. con DNI ***179**-* se presenta escrito con fecha 01/07/2025 en el cual manifiesta de forma expresa que no es propietario ni tiene parte alguna del inmueble sito en plaza Mayor, n.º 11.

Decimoprimer. – Con fecha 25/07/2025 se emite informe jurídico con propuesta de resolución por la técnico de administración general de Urbanismo.

A los anteriores resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – *Normativa aplicable.*

La normativa aplicable viene integrada esencialmente por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, (TRLSyRU); la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero aprobado definitivamente mediante Orden MAV/747/2023, de 2 de junio, y publicado en el BOCyL n.º 113, el 14 de junio de 2023 (PGOU); el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RDIRANU); la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y



León (LPCCyL); la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL); el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen de las Entidades Locales (ROF); el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de disposiciones vigentes en materia de régimen local (TRRL); la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC); la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios.

Segundo. – Incumplimiento del deber de emisión de inspección técnica de edificaciones.

De la lectura conjunta de los artículos 315 a 318 del RUCyL, se deriva que «deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación», y «una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan diez años desde la anterior inspección».

Tercero. – Procedimiento para la exigencia de realización de ITE.

El procedimiento para la realización de la ITE, es el previsto en los artículos 318 y siguientes del RUCyL, y en la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios (Boletín Oficial de la Provincia 04/05/2017), resultando de aplicación las prescripciones del procedimiento administrativo común, con las particularidades que se refieren en meritados preceptos y las que resultan de la normativa en materia de régimen local. El expediente se iniciará de oficio, contando la administración con un plazo de tres meses para resolver y notificar, entendiendo a tal efecto cumplida la obligación mediante el primer intento de notificación válido. La superación del antecitado plazo implicará la caducidad del procedimiento, en los términos de los artículos 25.1.b) y 84 de la LPAC, sin perjuicio de que la administración pueda volver a incoar un nuevo procedimiento con el mismo objeto en los términos del artículo 95 de la LPAC.

La instrucción del procedimiento lleva apareja, en los términos de los artículos 79 y 80 de la LPAC, implicará la provisión de los informes que resulten oportunos a criterio del órgano competente para resolver, y en todo caso, los que sean legalmente preceptivos, pudiendo recabarse como en el presente caso, mediante la reproducción de los habidos en las actuaciones previas. Instruido el procedimiento, y antes del informe-jurídico que incluya la propuesta de resolución, en los términos del artículo 83 de la LPAC, se otorgará al interesado un trámite de audiencia de diez días hábiles para que pueda realizar las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes para la defensa de sus intereses.

Solo podrá omitirse el trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado. Concluido el trámite de audiencia, y considerados los documentos y justificaciones presentadas por los interesados, se dará contestación a las



alegaciones presentadas en tiempo y forma y se emitirá por servicios jurídicos informe-propuesta de resolución que se elevará al órgano competente para resolver.

Cuarto. – Alegaciones presentadas en el trámite de audiencia.

En cuanto a las alegaciones presentadas por D. T.P.D. indicar, en primer lugar, que se ha procedido a practicar la notificación personal a todos los posibles copropietarios señalados por la misma, con los resultados que obran en el expediente. No obstante, y como se ha señalado en el antecedente de hecho séptimo con fecha 12/06/2025 se insertó anuncio en el tablón edictal único del BOE para notificar la citada resolución a los herederos de Bonifacio Pascual Castilla, al haber sido la misma infructuosa (artículo 44 de la LPAC).

Respecto a la ampliación del plazo de tres meses para la realización de la ITE, señalar que no procede dicha ampliación en el momento procedimental que nos encontramos, puesto que el cómputo del plazo comienza desde el día siguiente al que se realice la notificación de la resolución del procedimiento de orden de mandato iniciado mediante resolución dictada por la concejala delegada n.º 2025000481. No obstante, consultada a la técnica municipal informante, me indica que el plazo para realizar la ITE de un inmueble de estas características es de un mes aproximadamente. En los mismos términos se manifestó el arquitecto municipal en informe de fecha 21/12/2022 en expediente administrativo 2022/8496-L relativo a la solicitud de declaración de ruina del inmueble, en el cual informaba que se debía requerir a los propietarios del inmueble a que aportasen el informe de la ITE en la mayor brevedad posible.

Respecto a imposibilidad de ejecución material de las medidas provisionales, señalar que las mismas han sido ejecutadas por el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, con fecha 23/05/2025. No obstante, será necesario que se proceda al cobro del coste de las mismas a los propietarios del inmueble, de acuerdo a la liquidación provisional realizada por la técnica municipal en informe de 29/01/2025, que asciende a 1.108,72 euros, IVA incluido. De conformidad con los datos obrantes en el expediente, D.M.T._P.D. es propietaria del 25% del inmueble sito en plaza Mayor, n.º 11 (según nota simple del Registro de la Propiedad) y herederos de Bonifacio Pascual Castilla del 75% restante (según certificación catastral).

En cuanto al escrito presentado por D. F.A._R.M. manifestando que no es copropietario del inmueble de referencia, se admite el mismo y en consecuencia se considera que no tiene la condición de interesado en el presente procedimiento.

Quinto. – Acreditación de representación.

Por parte de D.J.G.B. se presentaron alegaciones en el trámite de audiencia como representante legal de D.M.T._P.D.; no obstante, no consta acreditación de dicha representación. Si bien es cierto que, para la presentación de alegaciones no es necesaria acreditación, se informa a la interesada que de conformidad con el artículo 5.3 de la LPAC «Para formular solicitudes, presentar declaraciones responsable o comunicaciones, interponer recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación. Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación».



Sexto. – Competencia.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable procediendo su aprobación por el alcalde presidente de la corporación, de conformidad a las determinaciones del artículo 318 del RUCyL en relación con los artículos 25.1 y 21.1.s) de la LBRL, no obstante, meritada competencia se debe entender delegada en la concejala delegada de Urbanismo, por virtud del Decreto de Alcaldía, número 4531/2024 de 22/12/2024, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, número 28, de jueves, 8 de febrero de 2024.

En uso de las facultades que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia mediante resolución 2399/2023, de fecha 7 de julio de 2023, la concejala delegada de Urbanismo, resuelve:

Primero. – Desestimar las alegaciones presentadas por D.M.T._P.D. en relación con la ampliación del plazo para la realización de la ITE.

Segundo. – Admitir el escrito presentado por D. F.A._R.M., y no considerarle interesado en el procedimiento.

Tercero. – Ordenar la ejecución de la realización de la ITE a M.T. P. Delgado, con NIF ***8933*-* y a la comunidad de herederos de Bonifacio Pascual Castilla, con NIF ***4783*-* del edificio sito en plaza Mayor, n.º 11, de Aranda de Duero, con referencia catastral 2736303VM4123N0001UB, de acuerdo con el procedimiento establecido en la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de los edificios y con los artículos 315 y siguientes del RUCyL.

El plazo que se fija para la realización de la ITE es de tres meses a partir de la notificación de la presente resolución.

El coste total estimado de la inspección técnica de la edificación es de 1.210,00 euros IVA incluido, de acuerdo con el informe técnico.

Cuarto. – Asimismo, indicar que el incumplimiento de la orden de mandato de realización de la ITE, faculta al ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas 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.

Quinto. – Dar traslado del expediente al departamento de Gestión Tributaria, para que proceda al cobro del coste de las medidas provisionales adoptadas por el ayuntamiento que asciende a 1.108,72 euros, según valoración realizada por la arquitecta municipal (vallado en plaza Mayor y calle Postas, apuntalamiento fachada plaza Mayor 11...).

Coste estimado total de las medidas provisionales:

- Presupuesto de ejecución material (PEM): 770,00 euros.
- Gastos generales (GG – 13%): 100,10 euros.
- Beneficio industrial (BI – 6%): 46,20 euros.
- Suma: 146,30 euros.



- Presupuesto de ejecución de contrata sin IVA (PEC): 916,30 euros.
- (IVA (21%): 192,42 euros.
- Presupuesto total (1) con IVA incluido: 1.108,72 euros.

De conformidad con los datos obrantes en el expediente, D.M.T._P.D. es propietaria del 25% del inmueble sito en plaza Mayor, n.º 11 (según nota simple del Registro de la Propiedad) y herederos de Bonifacio Pascual Castilla del 75 % restante (según certificación catastral).

Sexto. – Notificar el acuerdo a los propietarios del inmueble, D.M.T._P.D. y a herederos de Bonifacio Pascual Castilla, así como al resto de interesados facilitados por D. M.T._P.D.

Asimismo, se considera necesaria la publicación del acuerdo en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero, al ser un acto destinado a una pluralidad indeterminada de personas, ya que en cualquier momento pueden aparecer propietarios desconocidos, el artículo 45.1.a) de la LPAC.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer los siguientes recursos:

Recurso potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos los artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Este recurso se interpondrá ante el mismo órgano que ha dictado el presente acto, en el plazo de un mes, a contar desde el siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Asimismo, podrá impugnar directamente el presente acuerdo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Burgos, mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, salvo que se hubiera interpuesto previamente recurso de reposición, en cuyo caso el plazo para la interposición de aquel recurso será de dos meses desde el día siguiente al de la recepción de la resolución del recurso de reposición, o en el plazo de seis meses, desde su desestimación por silencio administrativo, por el transcurso de un mes desde su interposición. Todo ello sin perjuicio de cuantos otros recursos se consideren oportunos y resulten procedentes.

En Aranda de Duero, a 29 de julio de 2025.

El alcalde,
Antonio Linaje Niño