



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i  
Activitats

Comte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona  
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653  
o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

## **CURS: LA PROPIETAT HORITZONTAL I EL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS**

### **TEMA 2:**

El marc legal respecte a la conservació dels edificis.  
L'ordre d'execució

Formador: Félix Ruiz Gorrindo



**Diputació  
Barcelona**

## Capítulo 1: Introducción

---

Debido a la trascendental importancia que tiene este tema, a su importante relación con las intervenciones de los ayuntamientos en materia de edificios privados en mal estado, así como a que no hay una doctrina unificada entre las diferentes administraciones locales sobre la forma de intervenir en materia de órdenes de ejecución, es que se ha considerado necesario dedicar un tema para tratar con cierto detalle este tema. Esto permitirá al alumno una más profunda comprensión de todo el proceso.

A modo introductorio, la **orden de ejecución** se puede definir como aquel instrumento legal de que disponen las **administraciones locales**, que les permite **obligar a los propietarios de un edificio a realizar todas las intervenciones que sean necesarias para garantizar su estabilidad, salubridad y ornato público**.

## Capítulo 2: El marco legal

---

De acuerdo con la interpretación de la función social de la propiedad del suelo que ha realizado el legislador estatal, la titularidad de esa posición jurídica, en principio de carácter activo, conlleva simultáneamente la de una serie de deberes urbanísticos que se suceden conforme se desarrolla el proceso de transformación del suelo: antes de la edificación, y en el supuesto de suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado, los deberes de cesión, de urbanización y de edificación de los terrenos (arts. 14.2 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, LRSV), o sólo los dos últimos tratándose de suelo urbano consolidado (art. 14.1 LRSV); una vez culminado el proceso edificatorio **la función social de la propiedad pasa a concretarse en los deberes de uso, conservación y rehabilitación**.

El **artículo 19.1 LRSV**, en concreto, establece que **los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**.

Este precepto se desarrolla en el **artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística**, que comprende todas aquellas actuaciones de la Administración Local derivadas de la función de policía urbana y dirigidas al restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, incluyendo aquellos casos en que, por no ser posible este restablecimiento, se llega a la declaración de ruina de una edificación y su consiguiente desaparición física. Se transcribe a continuación el referido artículo 10 y el artículo 11:

*“CAPITULO II*

*DE LAS ORDENES DE EJECUCION*

## SECCION PRIMERA

### Disposiciones generales

#### Artículo 10

1. **Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.**
2. **Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.**
3. *A tal fin, el Organismo que ordena la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la LPA.*

#### Artículo 11

- *Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación.*
- *Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el ap. 1 art. 10 o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.*
- *En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el ap. 3 del artículo anterior.”*

## Fonaments de dret de l'ordre d'execució. Catalunya

L'article 197 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el qual disposa que és deure dels propietaris la conservació i rehabilitació de terrenys, construccions i instal·lacions.

Articles 83 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.



Articles 99 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (BOE núm. 236, de 02-10-2015).

Articles 98 i següents del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, decret 179/1995, de 13 de juny.

De todo este articulado se desprende que efectivamente los ayuntamientos tienen potestad y mecanismos para obligar a los propietarios a cumplir con el deber de mantener en condiciones adecuadas sus edificios, y un instrumento es la orden de ejecución.

Como se ha visto, para hacerla cumplir el ayuntamiento puede recurrir a **sistema coercitivo** a través de la aplicación de **multas coercitivas** (es decir multas que se pueden ir sucediendo una tras otra, hasta que se cumple con lo requerido en la orden de ejecución).

Otro mecanismo para hacer cumplir la orden de ejecución es la denominada **ejecución subsidiaria**, es decir que las obras las realiza la administración local, a cargo del obligado, que en general será el propietario del edificio.

De la misma manera que queda claro del articulado legal que los ayuntamientos tienen potestad y mecanismos para obligar a los propietarios a cumplir con el deber de mantener en condiciones adecuadas sus edificios, también se desprende que los ayuntamientos deben obligar a los propietarios a cumplir con el deber de mantener en condiciones adecuadas sus edificios, en caso que los propietarios no cumplan con el referido deber.

Según los denominados principios generales de actuación, dentro del marco de actuación de la administración pública, queda de manifiesto que **la administración pública está obligada a velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas**. De esta forma queda claro que la administración pública tiene responsabilidad subsidiaria si no interviene en estos temas si hay infracción urbanística.

Esto queda reflejado en diferentes artículos, como en el Decreto Ley 1/2007 de 16 de octubre sobre medidas urgentes en materia urbanística, de la Generalitat de Cataluña, en especial en el punto 3 del artículo 189 del capítulo II, que a continuación se transcribe<sup>1</sup>:

## “CAPÍTULO II

### *Órdenes de ejecución y expedientes de ruina*

#### *Artículo 189*

##### *Deberes legales de uso, conservación y órdenes de ejecución:*

<sup>1</sup> Se transcribe en castellano, traducido del catalán.

1. *Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley.*
2. *Las personas propietarias o la administración deben sufragar el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso.....*
3. *Los ayuntamientos **deben ordenar** de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1. Las órdenes de ejecución se deben ajustar a la normativa de régimen local, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa i con la audiencia previa de las personas interesadas”.*

En el anterior párrafo se ha resaltado el “deben ordenar”, de forma que queda claro que los ayuntamientos no sólo tienen potestad para intervenir en estos temas, sino que deben intervenir. Esto queda reforzado por las consultas realizadas por el autor a numerosos especialistas en derecho administrativo y administración pública, en general letrados de la administración pública y algunos magistrados, el 100% de los cuales opinan que el ayuntamiento debe intervenir si recibe el aviso o tiene conocimiento de que unos propietarios no cumplen con su deber de conservación del edificio. Y que si en estos casos el ayuntamiento no interviene, podrá tener responsabilidades subsidiarias por inacción.

Dentro de esta línea de investigación, el autor también preguntó a estos especialistas en derecho administrativo y administración pública si conocían casos de procesos judiciales en el que se tratara algún caso de los mencionados, es decir, de inacción de la administración local al recibir aviso de que unos propietarios no cumplen con su deber de conservación del edificio. El 100% de las respuestas coincidían en que no conocían ningún caso de proceso judicial de esta índole.

Igualmente, en esta línea de investigación, el autor consultó la conocida fuente de información de Aranzadi sobre jurisprudencia, a través de la página web: [www.aranzadi.es](http://www.aranzadi.es), entrando en jurisprudencia y a su vez en contencioso-administrativo, donde se han revisado 95 procedimientos del ámbito contencioso-administrativo en materia urbanística, hallando tan sólo uno que tiene relación con el tema en cuestión.

Se trata del expediente DI-598/2008-10, respecto inacción del ayuntamiento de Jaraba, en la provincia de Zaragoza, ante una queja de un ciudadano sobre una construcción anexa a su casa, la cual manifestaba que se encontraba en situación crítica, con grave riesgo de desprendimientos y colapsos. Debido a la manifiesta inacción del referido ayuntamiento se dictó la siguiente resolución, de la que se citan algunos fragmentos:

*“PRIMERO.- Formularle RECORDATORIO FORMAL de la obligación que la LEY 4/1985, de 27 de junio le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la administración pública municipal.*



*SEGUNDO.- Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de JARABA<sup>2</sup>, para que, en aplicación de lo establecido en la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, en relación con las peticiones registradas en ese Ayuntamiento, en fechas 22-08-1996, y 17-11-2005, y en aplicación de lo establecido en los artículos 184 y siguientes de nuestra Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en los que se regula el deber de conservación de la edificación, que corresponde a los propietarios, y las facultades municipales para hacer efectiva dicha obligación, o, si procede, declarar la ruina de los edificios, se acuerde la incoación de expediente administrativo, impulsado el procedimiento de oficio por esa Administración, y se recaben, bien de los Servicios Técnicos municipales o, si no dispusieran de éstos, de los servicios comarcales o de la Diputación Provincial de Zaragoza, los informes técnicos que se juzguen precisos.....*

*TERCERO.- INFORMAR al interesado y afectado peticionario, de que, en caso de inactividad municipal en relación con la denuncia de la situación de ruina del edificio sito en c/xxx nºxx, si ésta finalmente se produjera, total o parcialmente, con resultado de daños en los bienes o derechos del propietario de vivienda colindante, al amparo de lo establecido en arts. 139 y siguientes, les asistirá el derecho a presentar ante el Ayuntamiento de Jaraba la correspondiente reclamación de responsabilidad patrimonial por daños,.....”*

Como queda de manifiesto, en la resolución de este expediente queda confirmado lo referido anteriormente, que la administración local debe intervenir en estos casos, y si no interviene puede tener responsabilidad subsidiaria, en este caso responsabilidad patrimonial por daños.

Se considera oportuno incluir un caso extraído del trabajo del autor, para ayudar a entender estos razonamientos y criterios. Se trata de una instancia entrada hace 28 años en un ayuntamiento, que decía textualmente lo siguiente:

*“EXPONGO:*

*Soy inquilino. La casa donde vivo se está hundiendo. El propietario no hace caso.*

*SOLICITO:*

*Que se haga justicia”.*

Una vez que el ayuntamiento recibe a través de registro esta instancia, si no hace nada al respecto, en caso de que se produjera algún colapso en el edificio, que a su vez produjera daños personales, está claro por un lado que el propietario del edificio tendría graves responsabilidades legales. Pero también, tal como se ha explicado y justificado ampliamente, el ayuntamiento también tendría responsabilidades legales por su inacción.

---

<sup>2</sup> El uso de letras mayúsculas y minúsculas se transcribe tal y como está en la referida resolución.



En este caso concreto el ayuntamiento sí intervino, utilizando las técnicas que se proponen en los próximos apartados y resolviendo el caso adecuadamente.

De forma esquemática, las fases de que consta un expediente de orden de ejecución son las siguientes:

- **Inicio del expediente.**

En general el inicio del expediente es mediante el aviso que recibe el departamento correspondiente<sup>3</sup> de la administración local de que un edificio particular tiene algún tipo de deficiencia que afecta a su seguridad o salubridad. Este aviso puede ser de un ciudadano (a través de instancia o verbalmente) o de la policía local. También puede ser de oficio, es decir que sin aviso previo, la administración local decida intervenir.

- **Valoración del aviso.**

En función del tipo de aviso se valora qué tipo de intervención procede. Puede ser, como se verá, que no siempre se considere necesario realizar inspección técnica municipal.

- **Inspección técnica municipal.**

El técnico municipal del departamento correspondiente realiza inspección técnica (si se ha considerado necesario realizarla en base a los criterios de la anterior fase).

- **Informe técnico municipal.**

El técnico municipal realiza informe técnico en base a la inspección que ha realizado.

- **Orden de ejecución.**

Realización del requerimiento tipo orden de ejecución (en caso que el técnico municipal haya detectado deficiencias graves en el edificio) y enviarlo a quien proceda (normalmente los propietarios del edificio).

- **Seguimiento del expediente.**

Una vez realizada la orden de ejecución, se debe realizar el correspondiente seguimiento del expediente, hasta que se cumpla con el objeto del mismo, que es que se realicen todas las intervenciones en el edificio que sean necesarias, para garantizar su estabilidad y salubridad.

- **Finalización del expediente.**

En el momento que queda certificado convenientemente que se han realizado las intervenciones necesarias en el edificio se da por finalizado el expediente.

---

<sup>3</sup> Se utiliza la expresión genérica “departamento correspondiente” debido a que dependiendo del ayuntamiento, en materia de edificios privados en mal estado intervienen diferentes departamentos. Así, en algunos ayuntamientos estos temas son competencia de los Servicios de Vivienda, en otros de los Servicios de Urbanismo, en otros de Disciplina Urbanística, etc.



## Capítulo 3: Análisis de los diferentes casos posibles de consultas de ciudadanos

---

En el apartado anterior ha quedado de manifiesto que la administración local no sólo puede intervenir en materia de edificios particulares en mal estado (a través de las órdenes de ejecución y otros numerosos instrumentos que se analizan en la presente tesis), sino que debe intervenir.

La siguiente cuestión que se plantea es que, si bien la administración local debe intervenir en materia de edificios particulares en mal estado, siempre se debe actuar de la misma manera o existen diferentes formas de proceder dependiendo del caso, y tal vez no siempre sea necesario realizar inspección e informe técnico municipal. Sobre este aspecto, nuevamente se ha detectado una notable disparidad de criterios, que quedan reflejados en los siguientes párrafos.

El **criterio general** es que si el aviso que recibe la administración local es del tipo que en un edificio hay lesiones graves (que como se ha visto puede que no sea verdad y en realidad no haya lesiones graves, o que sí las haya) y los que deben intervenir para arreglarlo, que en general serán los propietarios, no tienen intención de intervenir, entonces sí se debe hacer inspección técnica municipal del edificio.

En caso que los propietarios sí estén dispuestos a intervenir, se propone que no sea necesario hacer inspección municipal, sino que se debe asesorar a los propietarios a que contraten un técnico particular como un aparejador o un arquitecto para intervenir en el edificio. En este caso no tiene sentido hacer inspección técnica municipal, pues no tiene sentido hacer orden de ejecución, ya que los propietarios sí están dispuestos a intervenir, y por tanto carece de sentido cursar una orden de ejecución para obligar a hacer algo a los propietarios que ya están dispuestos a hacer.

A continuación se expone la aplicación del criterio general a los diferentes tipos de casos y avisos de ciudadanos que se pueden dar, en materia de edificios privados en mal estado. Casi todas las consultas de ciudadanos pueden ser agrupadas en **diez casos tipo**, que a continuación se analizan:

### 3.1 Caso tipo 1

**Propietario que manifiesta estar preocupado porque hay grietas u otras disfunciones en su edificio, y quiere que un técnico haga una inspección, por lo que solicita al ayuntamiento que la inspección la haga un técnico municipal.**

Según la propuesta de criterio general, en este caso no es necesario hacer inspección técnica municipal. Hay que asesorar al ciudadano que debe contratar los servicios de un técnico particular, como un aparejador o arquitecto, para que realice el diagnóstico. Lógicamente en este tipo de consulta como en los demás, se debe transmitir al ciudadano el mensaje que puede consultar a la administración local todo lo que estime

oportuno durante el proceso, de forma que el ciudadano perciba estar amparado y convenientemente asesorado por su ayuntamiento.

Cabe decir que las consultas o peticiones de este tipo atendidas por el doctorando han sido muy numerosas, y en todos los casos los ciudadanos perciben como plenamente satisfactoria esta forma de proceder de la administración local en este tipo de consultas, aunque se responda que no se hace inspección técnica municipal.

Igualmente en este tipo de consultas se ha detectado una pregunta frecuente por parte de los ciudadanos, la cual es qué técnico contratar. La respuesta que se propone es que si la comunidad de propietarios conoce algún técnico con el que tengan confianza pues contraten a ese técnico. En caso de que no conozca a ningún técnico, cosa que pasa frecuentemente, está claro que no es correcto recomendar ningún técnico concreto. Se propone que el ayuntamiento disponga de un listado con los aparejadores y arquitectos del municipio, con sus teléfonos. Si no se dispone de esa información, se le pueden dar al ciudadano los datos de los colegios profesionales correspondientes.

### 3.2 Caso tipo 2

**Propietario que manifiesta estar muy, muy preocupado por el estado de su edificio, y cree que este se puede hundir o haber desprendimientos, etc. y quiere que vaya a mirarlo un técnico cuanto antes, por lo que solicita al ayuntamiento que la inspección urgente la haga un técnico municipal.**

Según la propuesta de criterio general, en este caso, que se da no pocas veces, nuevamente no es necesario hacer inspección técnica municipal. Hay que asesorar al ciudadano que debe contratar los servicios de un técnico particular, como un aparejador o arquitecto, para que realice el diagnóstico, y en todo caso, se le recomienda que esto lo haga lo antes posible, debido a la honda preocupación que tiene el ciudadano.

Hay dos razones que sustentan esta forma de proceder, ya explicadas al principio de este apartado, al analizar los criterios incorrectos. Una que ya se da en el caso anterior, que el propietario sí está dispuesto a intervenir, por lo que no tiene sentido hacer inspección que genere orden de ejecución para obligarle a hacer algo que ya quiere hacer. De hecho la consulta tipo 2 en realidad es asimilable a la consulta tipo 1.

La otra razón es que, como se ha visto, el hecho de que un ciudadano manifieste que un edificio tiene riesgo de colapso no quiere decir que sea verdad. Puede que sea verdad o no. En definitiva, que del diálogo con un ciudadano no se puede esperar diagnosticar con fiabilidad lo que realmente le pasa al edificio, y saber si en el mismo hay grave riesgo o no.

Además también es importante señalar, que si en estos casos se decidiera hacer inspección municipal, con probabilidad crearía el efecto en aquel municipio que los ciudadanos, al acudir al ayuntamiento tendieran a exagerar lo que le pasa al edificio,

pues sabrían que si se dice que hay riesgo se hace inspección municipal, y si no se dice que hay riesgo no se hace la inspección.

### **3.3 Caso tipo 3**

**Caso de emergencia real en el que se ha producido el colapso de un edificio o de una parte de él, o desprendimientos de fachada, etc.**

En este caso se propone que sí se debe hacer inspección municipal, que generará informe técnico y orden de ejecución. Además puede ir acompañado de otras actuaciones como desalojos, colocación de vallas en la vía pública, etc.

### **3.4. Caso tipo 4**

**Inquilino que manifiesta que el edificio donde vive está degradado, con disfunciones que afectan a la seguridad y/o a la salubridad, y el propietario no quiere actuar.**

Según la propuesta del criterio general, en este caso se propone que sí se debe hacer inspección e informe por parte del ayuntamiento, y en caso que se diagnostique que realmente hay disfunciones graves se realizará orden de ejecución. El aspecto diferencial de este caso respecto a los dos primeros, es que el que debe actuar, que en general es el propietario, no quiere actuar.

En el trabajo de campo se ha detectado que es recomendable en estos casos, antes de hacer la inspección, contactar telefónicamente con el propietario para conocer su versión, ya que en ocasiones sucede que el propietario era desconocedor de la problemática del edificio, y sólo con la llamada se consigue que se ponga en contacto con un técnico particular, sin necesidad de hacer inspección. Todo lo cual el propietario lo deberá demostrar por escrito, para que conste en el expediente correspondiente.

Cabe decir que este caso también se puede resolver vía judicial, es decir que el inquilino presente denuncia al juzgado contra el propietario. De hecho es la única forma de actuar que le queda al inquilino en los muy numerosos municipios en que el ayuntamiento no interviene en estos casos.

### 3.5. Caso tipo 5

**Comunidad de propietarios que manifiesta que en su edificio hay alguna grave lesión, que se debería intervenir en breve, pero debido al desacuerdo entre los vecinos no se actúa, con el peligro que esto puede suponer.**

Primeramente, cabe destacar que son frecuentes las consultas de este tipo. Siguiendo el criterio general, en este caso sí se debería hacer inspección e informe municipal, ya que como sucede en el caso tipo 4, los que deberían intervenir, que son los propietarios, no intervienen, debido en este caso a que no se ponen de acuerdo entre ellos. En caso que se diagnostique que realmente hay disfunciones graves se debe realizar orden de ejecución, la cual, en general, deberá ir dirigida a toda la comunidad de propietarios.

En el trabajo del autor se han detectado que son dos las principales causas de falta de entendimiento en una comunidad de propietarios para intervenir en un edificio degradado:

- El desacuerdo es de inicio, y algunos vecinos no consideran que el edificio esté degradado o que haya riesgo, por lo que no creen necesario intervenir.
- Hay acuerdo en que el edificio está degradado y que se debe intervenir, pero hay desacuerdo sobre a quién corresponde pagar las obras, si corresponde a todos los propietarios, o sólo a algunos, etc.

Igualmente se ha detectado en el trabajo de realizado por el autor un tipo de pregunta que los propietarios realizan frecuentemente en este caso denominado tipo 5. Esta pregunta que realizan a la administración local es a qué propietarios les corresponde pagar la reparación de la lesión y a quiénes no. Ante esta pregunta se debe dejar claro que la administración local no tiene competencias para decidir este tema, de forma que deben ser los propietarios los que lleguen a un acuerdo. En caso de no llegar a acuerdo, se puede solventar a través de un servicio de mediación, en el que puede intervenir el ayuntamiento.

El trabajo realizado por el autor en este campo indica que en estos casos de desacuerdos entre los vecinos a la hora de reparar las lesiones del edificio, la intervención del ayuntamiento a través de orden de ejecución y seguimiento y mediación posterior, ayuda a desencallar gran parte de estos temas.

**En los casos más agudos de desacuerdos entre vecinos, en que no haya forma de que se pongan de acuerdo sobre quién tiene que pagar, sólo queda la vía judicial.** Será el juez quien dictamine, en base a las circunstancias que concurran en cada caso concreto, a quién le corresponde pagar las obras.

Una recomendación para dar a los ciudadanos en estos casos de desacuerdos agudos entre vecinos, que el trabajo de campo ha demostrado que es útil y eficaz, es el siguiente. Para ilustrarlo mejor, pongamos un ejemplo concreto, de una comunidad de 20 propietarios, donde 17 ya están de acuerdo en pagar las obras de reparación, pero hay 3 que no quieren pagar de ninguna de las maneras.

En caso que las lesiones sean graves y las intervenciones terapéuticas deban empezarse sin demora, una recomendación útil es que la mayoría que está dispuesta a pagar, adelante los pagos para que la obra se inicie lo antes posible, y paralelamente presentar denuncia contra los tres vecinos que no quieren pagar. Posteriormente el juez ya obligará a estos tres vecinos a pagar la parte que les tocaba, seguramente con algún recargo importante.

Como se ha dicho en el trabajo del autor ha quedado de manifiesto que esta forma de actuar ayuda a desencallar casos de comunidades de propietarios en cuyo edificio hay graves lesiones, y las obras no se inician porque unos pocos vecinos no quieren pagar lo que les corresponde.

### 3.6. Caso tipo 6

**Propietario que manifiesta su preocupación por obras que se están realizando en edificio colindante, o en su mismo edificio, y cree que estas obras pueden provocar riesgo o desperfectos a su vivienda. Solicita una inspección municipal para verificar si estas obras pueden afectar a la estabilidad de su vivienda.**

Se propone que en este caso, en general, no sea necesario realizar inspección municipal. Se debe asesorar convenientemente al ciudadano, explicando que toda obra, de cierta envergadura se entiende, se realiza bajo la dirección y responsabilidad de técnico particular, como un aparejador (o arquitecto técnico o ingeniero de edificación) o un arquitecto.

En esta línea argumental se recomienda al ciudadano que hable con este técnico, para lo que se le puede facilitar su teléfono. Análogamente también es recomendable por parte de la administración local llamar al técnico director de la obra, informarle de la queja ciudadana, y sugerirle que hable con el ciudadano.

El trabajo del autor en este campo indica que en el 90% de estos casos, el ciudadano queda satisfecho y tranquilo después de hablar con el técnico de la obra.

En los pocos casos en que el ciudadano no se acabe de fiar de lo que le dice el técnico de la obra, lo que procede es que contacte con un técnico de su confianza. La intervención y mediación de este segundo técnico suele ser suficiente para solventar estos pocos casos.

A nivel administrativo, si este tipo de consulta se recibe vía instancia, es conveniente solicitar al técnico de la obra un pequeño informe en el que manifieste que, si realmente opina así, la obra se está realizando correctamente y no perjudica a la estabilidad del edificio vecino ni le produce desperfectos. Es un documento que posibilita cerrar el

expediente iniciado a raíz de la instancia. En general los técnicos no ponen pegas en realizar este pequeño informe.

Y como siempre que entra por registro una instancia al ayuntamiento, este está obligado a contestar por escrito, este documento permite responder la instancia de manera más sólida.

Otra cosa muy diferente, es que se descubra que en esas obras no hay licencia concedida, o que si la hay no se corresponde con las obras que nos comunican que se están haciendo. Entonces, claramente sí se deberá realizar inspección municipal, en la que deberá participar disciplina urbanística respecto a las obras sin licencia, y el departamento municipal correspondiente para valorar si existe realmente riesgo.

Merece la pena comentar un razonamiento, debido a que en el trabajo del autor en este campo se ha detectado que está muy extendido entre la ciudadanía. Así, suele pasar en este tipo de consultas, que los ciudadanos piensen que como para hacer las obras referidas, se ha debido pedir permiso de obra al ayuntamiento y este ha debido conceder la licencia, deduzcan que la administración local es por tanto responsable de que las obras se realicen correctamente.

Es un razonamiento que, todo y ser claramente incorrecto, como se ha dicho en el trabajo de campo se ha detectado que está muy extendido entre la ciudadanía.

Se debe asesorar convenientemente al ciudadano, explicando que cuando el ayuntamiento concede una licencia de obras, lo único que ha verificado es que el proyecto cumpla adecuadamente con los parámetros urbanísticos, es decir que si en esa zona se puede construir en base al planeamiento vigente PB+3PP, que el edificio no sea de PB+4PP, etc. Pero no se revisan otros aspectos, como el cálculo estructural, las soluciones constructivas adoptadas, etc. Igualmente se debe explicar que la administración local no es responsable de la dirección de las obras particulares, en la que ya intervienen unos técnicos.

### 3.7. Caso tipo 7

**Propietario que manifiesta que la fachada de su edificio está en mal estado, que hay riesgo de desprendimientos, y quiere que vaya a mirarlo un técnico, por lo que solicita al ayuntamiento que la inspección la haga un técnico municipal.**

Este caso es asimilable a los dos primeros, en que el propietario ya está dispuesto a intervenir, por lo que no es necesaria inspección municipal, tal y como ya se ha referido en la propuesta de criterio general.

Se debe asesorar al ciudadano que contacte con un técnico particular, a la mayor brevedad posible, añadiendo las explicaciones complementarias ya mencionadas en casos anteriores.

### **3.8. Caso tipo 8**

**Propietario que manifiesta que en su vivienda hay humedades provocadas por un vecino, por lo que solicita al ayuntamiento que un técnico municipal haga inspección.**

Se propone que en general en estos casos no sea necesario hacer inspección técnica municipal. Se debe asesorar al ciudadano a que llegue a un acuerdo de intervención con el vecino, normalmente contactando con un técnico particular, para que diagnostique la causa de la humedad, proponga tratamiento terapéutico y haga cierta labor de mediador.

Igual que pasa en el denominado caso tipo 5, si no hay acuerdo entre las partes, el tema deberá resolverse vía judicial.

En algún caso de humedades muy severo, en que avisen de la existencia de muy intensas humedades que provoquen manifiesta inhabitabilidad, o inundaciones, o lesiones estructurales, sí se propone que se realice inspección e informe municipal, y si hace falta, orden de ejecución. El realizar estos pasos, más las labores de seguimiento del expediente y de mediación, demuestra el trabajo de campo que ayuda a solucionar bastantes de estos casos.

Debe quedar claro nuevamente, tal y como ya se ha explicado en el denominado caso tipo 5, que la administración local no puede decir quién es el culpable de las humedades ni a quién corresponde pagar la reparación. Sobre este aspecto, si no hay acuerdo, sólo un juez podrá decidir lo que proceda.

### **3.9. Caso tipo 9**

**Propietario que manifiesta que su edificio fue construido hace pocos años, y tiene degradaciones diversas, que el constructor que hizo el edificio no arregla, por lo que solicita al ayuntamiento que un técnico municipal haga inspección.**

Este caso es asimilable a los dos primeros y al séptimo, en que el propietario ya está dispuesto a intervenir, por lo que no es necesaria inspección municipal, tal y como ya se ha referido en la propuesta de criterio general.

Se debe asesorar al ciudadano sobre la ley de responsabilidad decenal, y que debe contactar con el constructor y los técnicos que realizaron la obra para llegar a un acuerdo.



En el trabajo del autor en este campo se ha detectado que el hecho que el ciudadano se ponga en contacto con un técnico particular, para que le asesore y realice labores de mediación, ayuda a solventar algunos de estos casos.

**En el caso que no sea posible llegar a un acuerdo sólo queda la vía judicial.** Será el juez quien dictamine, en base a las circunstancias que concurran en cada caso concreto, a quién le corresponde reparar las disfunciones existentes en el edificio.

Cabe decir que en el caso que el propietario que manifieste que su edificio fue construido hace pocos años, y tiene lesiones graves que pueden suponer riesgo, que el constructor que hizo el edificio no realiza las reparaciones necesarias y los propietarios tampoco tienen intención de realizar las reparaciones, este caso pasa a ser asimilable a los casos tercero y cuarto, en que sí es necesario realizar inspección técnica municipal según la propuesta de criterio general.

En caso que el técnico municipal diagnostique que realmente hay lesiones graves, se debe realizar orden de ejecución. Es importante hacer constar que esta orden de ejecución debe ir dirigida a los propietarios del edificio, incluso en el caso que al técnico municipal le quede claro tras realizar la inspección que la causa de las lesiones son debidas a defecto de construcción. Y es que la administración local no tiene potestad para dictaminar si la causa de las lesiones es atribuible al constructor o no, o si tiene que realizar las reparaciones el constructor o no. Dichos aspectos sólo los puede dictaminar un juez.

### **3.10. Caso tipo 10**

**Ciudadano que manifiesta estar interesado en comprar una vivienda concreta, y consulta en el ayuntamiento si dicha vivienda tiene “aluminosis”.**

Cabe decir que en el trabajo del autor en este campo se ha detectado que este tipo de consultas y otras relacionadas con el cemento aluminoso eran bastante frecuentes en los años 90's, mientras que en los últimos diez años son cada vez menos frecuentes.

Esto es debido en parte al efecto suceso desencadenante, explicado con detalle en el tema 6. En este caso el suceso desencadenante fue el colapso el año 1990 de un forjado en un edificio construido con cemento aluminoso, en el barcelonés barrio del Turó de la Peira.

Este suceso, en el que se produjo una víctima mortal, produjo un fuerte impacto social en Cataluña, que se tradujo en una honda y distorsionada preocupación de la opinión pública respecto al término “aluminosis”. Esta preocupación fue disminuyendo con el paso del tiempo, tal y como sucede en general en el efecto suceso desencadenante.

En este tipo de consulta se debe asesorar al ciudadano explicándole los aspectos más básicos relacionados con el cemento aluminoso. Esta explicación es de utilidad, ya que en el trabajo del autor en este campo se ha detectado que la ciudadanía tiene una

opinión sobre el cemento aluminoso completamente distorsionada, alarmista y errónea. Se propone que la recomendación final que se debe dar al ciudadano es que la única forma para estar seguro que la vivienda que va a comprar no tiene problemas estructurales (de la índole que sean), es que la revise un técnico particular, como un aparejador (o arquitecto técnico o ingeniero de edificación) o un arquitecto.

## Capítulo 4: La orden de ejecución

---

### 4.1 El requerimiento

---

Una vez hecha la inspección técnica municipal, se propone que siempre se deba hacer informe técnico municipal, tanto si se han detectado lesiones graves como si el edificio inspeccionado no tiene patologías relevantes. En el caso que se hayan diagnosticado que no hay lesiones graves en el edificio, es suficiente con hacer un traslado del informe a los propietarios, a modo informativo y si se estima oportuno para dar algunas recomendaciones.

En el caso que se hayan diagnosticado lesiones graves, se deberá realizar una **orden de ejecución** a los propietarios del edificio, para obligarles a intervenir. Dicho requerimiento debe ir firmado por el Secretario del ayuntamiento y el Concejel correspondiente, y también puede ir firmado por el Alcalde.

Junto con el requerimiento, se propone adjuntar también el informe municipal, para que los propietarios sepan con cierto detalle el porqué de la orden de ejecución. En el trabajo de campo se ha comprobado que esta forma de proceder colabora a que los propietarios hagan caso al requerimiento y que agradecen esta forma de proceder. Es más, en algún caso en que por error administrativo no se adjuntaba el informe con el requerimiento, eran los mismos propietarios los que solicitaban que se adjuntara el informe municipal.

En el requerimiento se debe incluir el plazo que se da para ejecutar las obras, el cual es función de dos factores principalmente:

- Uno es la envergadura de las obras a realizar, de forma que a mayor envergadura, lógicamente mayor plazo.
- El otro es la gravedad de las lesiones, de forma que a mayor gravedad, menor plazo al haber mayor urgencia.

Se propone que ya en el primer requerimiento se incluya alguna frase donde se mencione que en caso de incumplimiento se pondrán **multas coercitivas**, proponiéndose también incluir la cuantía de estas sanciones. El trabajo del autor en este campo realizado por el profesor indica que proceder de esta manera colabora mucho a que los propietarios intervengan adecuadamente y hagan caso a la orden de ejecución.



**Igualmente se propone que el sistema de multas coercitivas respecto órdenes de ejecución no se aplique con afán recaudatorio, sino precisamente como sistema coercitivo y motivador para que los propietarios efectivamente reparen el edificio.**

Así, en la medida de lo posible se deberá tratar de evitar poner multas coercitivas y sólo deberán hacerse efectivas en casos extremos de manifiesta desidia e irresponsabilidad por parte de los propietarios, en que no muestren ni el más mínimo interés en reparar el edificio, por mucho que les insista el ayuntamiento.

## **4.2 El seguimiento del expediente**

---

Para que la orden de ejecución se acabe cumpliendo satisfactoriamente, es decir que la propiedad realice las obras necesarias para garantizar la estabilidad y salubridad del edificio, una de las condiciones que se deben cumplir es el realizar un correcto seguimiento del expediente.

Ciertamente, en caso de realizar sólo el primer requerimiento y no hacer un seguimiento posterior, lo que pasará es que con gran probabilidad, al saber los ciudadanos que dicha administración local no hace el seguimiento del expediente, los que reciban un requerimiento tipo orden de ejecución en general no harán ningún caso.

Es un fenómeno similar al que ocurría hace bastantes años con las multas de tráfico, en el que el porcentaje de ciudadanos que pagaban las multas era muy bajo, debido a que se sabía que si no se pagaba, normalmente no pasaba nada.

Desde hace años esto ha cambiado, y la administración pública sí hace seguimiento de los expedientes sancionadores de tráfico, llegando a embargar si no se paga, lo que ha producido que, lógicamente, el porcentaje de pago de multas sea muy superior al que había anteriormente, lo que también ha repercutido según los analistas en colaborar a reducir los elevados índices de siniestralidad que había en las carreteras de este país.

Así, una vez enviado el requerimiento, el departamento correspondiente de la administración local deberá hacer el **seguimiento del expediente**, donde se debe verificar que se cumplen los plazos dados. Como ya se ha mencionado, se recomienda que antes de empezar a poner multas coercitivas se trate de agotar todas las vías posibles, hablando con los propietarios, motivando para que intervengan, asesorando sobre subvenciones para la rehabilitación, realizando labores de mediación usando diversas técnicas como la asertividad, etc.

Precisamente el hecho que ya en el primer requerimiento se mencione la posibilidad de multa coercitiva en caso de incumplimiento, aumenta notablemente las posibilidades de éxito de la administración local en estas labores de motivación, asesoramiento y mediación. En la parte del trabajo del autor en la realización de más de 1.300 órdenes de ejecución, se ha verificado que interviniendo del modo prescrito se solucionan satisfactoriamente la mayor parte de este tipo de expedientes.

Una forma de realizar seguimiento efectivo de estos expedientes, es contactando telefónicamente con los propietarios, por ejemplo cuando ya está cercano el plazo dado en el requerimiento, actuando como se ha dicho con una mezcla de técnicas de asertividad, de asesoramiento técnico, de informar sobre subvenciones, pero también recordando que si no se actúa recibirán multas coercitivas.

Este seguimiento telefónico ayuda en gran medida a que el requerimiento orden de ejecución concluya satisfactoriamente.

Es importante resaltar que en una parte significativa de estos expedientes el proceso es complejo, debiendo dedicar notables esfuerzos la administración local en que el expediente finalice correctamente, invirtiendo gran cantidad de tiempo y siendo necesarias grandes dosis de paciencia de los funcionarios municipales que intervienen. Igualmente se ha constatado que los ciudadanos perciben de forma positiva esta forma de proceder por parte de la administración local.

Para **finalizar el expediente** se propone que sea suficiente que el técnico particular que ha intervenido en las obras presente informe al ayuntamiento, informe que puede ser muy breve, en el que básicamente se diga que se han tomado las medidas oportunas (no hace falta que explique cuáles) y que queda garantizada la estabilidad y salubridad del edificio. En caso que sea una intervención en fachada, se debe concluir que no hay riesgo de desprendimientos.

Según el articulado legal que se ha visto al principio del presente anexo, el ayuntamiento tiene otra forma de hacer cumplir la orden de ejecución, además del sistema de multas coercitivas que ya ha sido tratado.

Es el procedimiento de **ejecución subsidiaria**, a través del cual, en caso de incumplimiento del requerimiento por parte de los propietarios, el ayuntamiento puede hacer las obras necesarias en el edificio degradado, repercutiendo posteriormente los costes a los propietarios.

En el trabajo del autor en este campo ha quedado de manifiesto que el procedimiento de ejecución subsidiaria es muy poco recomendable de utilizar, y sólo debe usarse en casos excepcionales. Así, de las más de 1.300 órdenes de ejecución en las que ha participado el autor, sólo en 4 se realizó ejecución subsidiaria.

Eran casos en que aparte de haber grave riesgo de colapso, era sumamente difícil saber quién era el verdadero responsable legal del edificio y más difícil todavía localizarlo.

Pero como se ha referido, en cualquier otro caso lo aconsejable es no recurrir a la ejecución subsidiaria. Incluso si hay graves lesiones en el edificio o riesgo de colapso, si se tiene claro quién es el propietario, lo recomendable es tratar de resolver la orden de ejecución sin recurrir a la ejecución subsidiaria, sino usando las pautas descritas en este apartado.

Análogamente y en la misma línea, diversas experiencias muestran que el uso generalizado de ejecución subsidiaria suele dar malos resultados. Así ha habido casos de ayuntamientos que en materia de edificios particulares en mal estado no se intervenía nunca, hasta que a partir de cierto momento, por decisión política, se empezó a intervenir.

Posiblemente debido a que políticamente no se consideraba oportuno recurrir al sistema de coacción de multas coercitivas y/o también debido a un escaso y superficial análisis de la situación, se optó por el sistema de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de orden de ejecución.

Esto ocasionó que los propietarios que recibían orden de ejecución del ayuntamiento optaran en casi su totalidad por no intervenir, pues sabían que el ayuntamiento realizaría y pagaría las obras, la cual cosa, lógicamente, para los propietarios es mucho más cómodo que tener que buscar ellos técnico, empresa constructora, pagar las obras, etc.

Sí que es cierto que en teoría el ayuntamiento debe después cobrar de los propietarios el coste de las obras, pero en la práctica como los propietarios digamos que no mostraban gran interés en hacer estos pagos, costaba muchísimo que el ayuntamiento realmente cobrara los costes de las obras. Cabe decir para poner en contexto que con frecuencia, las obras que se generan de una orden de ejecución son de envergadura, y por tanto de elevado coste.

Todo lo referido provocó que estos ayuntamientos al poco tiempo de aplicar este sistema de ejecución subsidiaria tuvieran unos gastos muy elevados, imposibles de asumir, lo que ocasionó que dejaran de intervenir en materia de edificios particulares en mal estado, al poco tiempo de haber empezado.

Así queda claro que recurrir a la opción de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de orden de ejecución no es recomendable, ya que por un lado implica unos costes muy grandes para la administración local, que mucho le costará recuperar si es que los consigue recuperar, es decir que es inviable económicamente. Por otro lado y no menos importante, es que produciría un efecto negativo de “malacostumbrar” a los propietarios de los edificios a que la administración local rehabilite los edificios privados, cuando esto corresponde a los propietarios.

Este hecho puede quedar minimizado si la administración local cobra por avanzado del propietario, antes de iniciar las obras. Existen mecanismos legales para que la administración local pueda cobrar por adelantado el coste de las obras, incluso en el caso

de que el propietario no quiera hacerlo voluntariamente (a través de expedientes de embargar bienes, etc.)<sup>4</sup>.

**Por todo lo referido, queda de manifiesto que el sistema adecuado, en general, para el seguimiento de un expediente de orden de ejecución y su finalización adecuada, es a través del procedimiento explicado anteriormente de utilizar el sistema de multas coercitivas, no con afán recaudatorio, sino como eficaz instrumento de mediación y motivador.**

### **4.3 Solicitud de prórroga al plazo dado en la orden de ejecución**

Cuando se realiza una orden de ejecución, tal y como ya se ha referido se debe dar un plazo para la realización de las obras. En el trabajo del autor en este campo se ha detectado que con cierta frecuencia sucede que una vez que los propietarios reciben la orden de ejecución, se ponen en contacto con la administración local solicitando prórroga en los plazos dados en la orden de ejecución.

Es decir, manifiestan que tienen intención de contratar a un técnico particular y hacer las obras, pero debido a diversos factores, como la dificultad para ponerse de acuerdo todos los propietarios de la comunidad, dificultad para recaudar el dinero necesario, dificultad para encontrar técnico y empresa constructora, etc., no pueden realizar las obras en el plazo que establece la orden de ejecución, razón por la cual solicitan la prórroga.

Cabe decir que sería un error por parte de la administración local conceder la prórroga sin más, la cual cosa significaría que la administración local acepta que las obras para solventar las lesiones existentes en el edificio se pueden demorar en el tiempo, lo que representaría que el ayuntamiento se hace responsable, en parte, que en este periodo adicional no va a producirse ningún siniestro en el edificio (ya sea desprendimiento de fachada, hundimiento parcial, etc.).

Pongamos un ejemplo para clarificar este razonamiento: El ayuntamiento hace una orden de ejecución para intervenir en fachada de edificio privado debido a grave riesgo de desprendimientos, dando un breve plazo para intervenir. La propiedad pide al ayuntamiento una prórroga de ocho meses, ya que es cuando la empresa constructora ha dicho que podrá empezar las obras.

Si la administración local concediera esta prórroga sin más, se está haciendo responsable, en parte, que durante estos ocho meses no van a producirse desprendimientos. O dicho de otra manera, si en este periodo de ocho meses se produjeran desprendimientos que provocaran daños materiales (por ejemplo a vehículos) o daños personales, la administración local podría tener responsabilidades, al haber concedido la prórroga al plazo inicial de la orden de ejecución.

<sup>4</sup> Tal y como queda recogido en los artículos 97 y 98 de la Ley 30/1992 del 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por todo lo referido la forma de proceder que se propone en estos casos es que, en principio, la respuesta del ayuntamiento a estas solicitudes de prórroga en orden de ejecución debe de ser desestimativa.

Para aceptar esta prórroga, lo que se propone es que el técnico particular que interviene o va a intervenir en el edificio, presente informe al ayuntamiento, que puede ser muy breve, donde se diga aproximadamente que se han tomado las medidas provisionales oportunas de manera que se garantiza la estabilidad del edificio y/o no hay riesgo de desprendimientos durante un periodo que se debe especificar, o que se ha reducido el riesgo suficientemente como para poder esperar a realizar las obras durante un periodo de tiempo que se debe especificar.

Es decir, que debe ser el técnico particular el que certifique que durante el periodo de tiempo de la prórroga solicitada no se va a producir ningún siniestro (desprendimiento de fachada, colapso parcial, etc.), normalmente porque se han tomado medidas provisionales. Estas medidas provisionales pueden ser colocación de redes en fachada en caso de riesgo de desprendimientos, o apuntalamientos o similar en casos de lesiones estructurales, reparaciones locales y un largo etcétera.

Cabe decir que en el trabajo del autor en este campo han sido numerosos los casos de técnicos que, una vez que se han tomado algunas medidas provisionales que han reducido el riesgo suficientemente en el edificio, han presentado breves pero claros informes al ayuntamiento certificando que las obras pueden esperar un determinado periodo de tiempo (que especifican) debido a las medidas provisionales que se han tomado.

En caso que no se produzca esta certificación por parte del técnico particular, la prórroga no debe ser concedida.

#### 4.4 Finalización del expediente

---

En el caso general en que ante la orden de ejecución los propietarios contraten a un técnico particular para realizar las intervenciones terapéuticas necesarias en el edificio, para **finalizar el expediente** se propone que sea suficiente que el técnico particular que ha intervenido en las obras presente informe al ayuntamiento, informe que puede ser muy breve, en el que básicamente se diga que se han tomado las medidas oportunas (no hace falta que explique cuáles) y que queda garantizada la estabilidad y salubridad del edificio. En caso que sea una intervención en fachada, se debe concluir que no hay riesgo de desprendimientos.

Una vez que el ayuntamiento recibe a través de registro un informe de esta índole, se propone que el expediente de orden de ejecución se de por finalizado.

Mientras no se reciba este tipo de breve informe el expediente debe permanecer abierto. En el trabajo del autor en este campo se ha detectado que en ocasiones, en vez de recibir el ayuntamiento un informe del tipo referido, recibe otro tipo de entradas, de las cuales las más frecuentes son las siguientes:

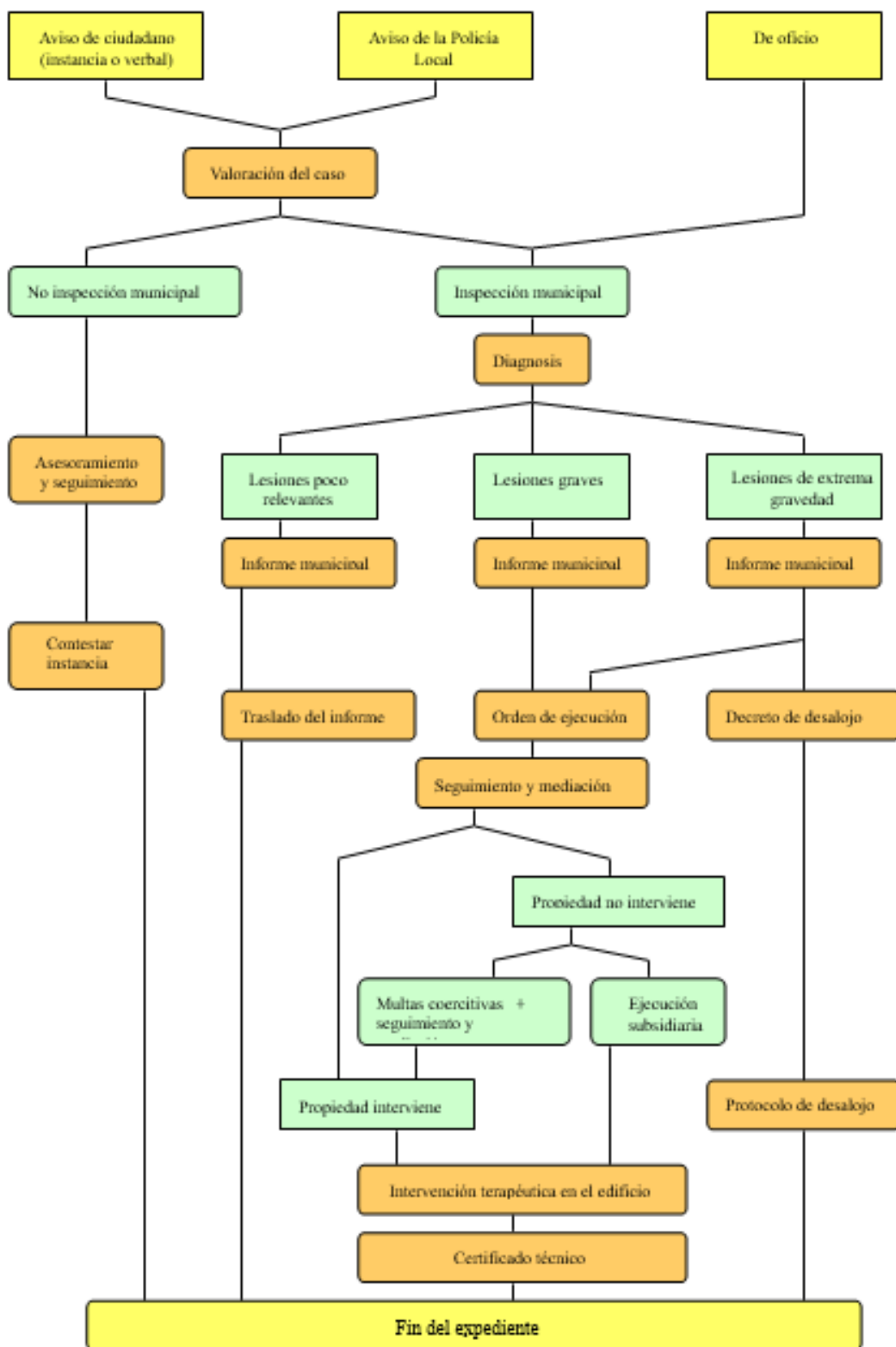
- Comunicación verbal de los propietarios que dicen que las obras ya se han realizado y ya no hay riesgo.
- Escrito de los propietarios, entrado a través de registro, donde se dice que las obras ya se han realizado y ya no hay riesgo.
- Factura del constructor que ha intervenido en el edificio, donde se especifican las obras que se han realizado y su coste.
- Informe técnico que explica las intervenciones que se han realizado, incluso con bastante detalle, pero en ningún lugar especifica claramente que queda garantizada la estabilidad del edificio.

En todos estos casos se propone que el ayuntamiento debe contestar que para finalizar el expediente lo que es necesario es un informe técnico donde como mínimo debe quedar claro que queda garantizada la estabilidad y/o salubridad del edificio, y/o no hay riesgo que se produzcan desprendimientos, y que mientras no se presente este informe, a efectos administrativos el expediente continua abierto y consta que no se ha cumplido con lo que se requiere en la orden de ejecución.




#### **4.5 Diagrama de flujo del expediente de orden de ejecución**

---

En el siguiente apartado se incluye un diagrama de flujo donde queda representada la propuesta que se hace en este tema de intervención por parte de las administraciones locales en un expediente de orden de ejecución.



**Figura III.1.-** Propuesta de diagrama de flujo en un expediente de orden de ejecución  
Leyenda de colores:

-  Inicio y finalización de expediente
-  Diferentes alternativas
-  Actuaciones técnicas o de gestión municipal

Como ya se ha explicado en el presente tema, la ejecución subsidiaria se propone que se realice sólo en casos excepcionales, y se deberán tomar las medidas administrativas y legales adecuadas para tratar que el ayuntamiento cobre de la propiedad el importe de las obras, antes del inicio de las mismas.