

**CURS: LA PROPIETAT HORITZONTAL I EL DEURE DE
CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS****TEMA 3:**

Protocol d'intervenció de l'ajuntament en cas de desallotjament de
l'edifici per risc de col·lapse

Formador: Félix Ruiz Gorrindo

**Diputació
Barcelona**

Capítulo 1: Introducción

En el presente tema se propone el protocolo de intervención por parte de la administración pública en general y de la administración local en particular, en el caso que se deba desalojar un edificio privado o una vivienda, debido a que el mismo presenta lesiones de extrema gravedad que suponen un grave riesgo para los usuarios.

Debido a la importancia y complejidad que tiene este tema, a su relación con la materia del Tema 2 y con el curso en general, así como a que no hay una doctrina unificada entre las diferentes administraciones locales sobre la forma de intervenir en materia de desalojos de edificios debido a riesgo de colapso, es que se ha considerado oportuno dedicar un tema para tratar esta materia y realizar una propuesta de intervención.

El método empleado para desarrollar este tema consta de dos partes, la primera de las cuales se basa en el trabajo de campo del profesor, tanto en la intervención como técnico municipal en 32 desalojos de edificios privados por riesgo de colapso en el periodo 1993-2010, como en la participación en numerosos congresos sobre este tema, donde quedaba de manifiesto la gran disparidad de criterios y la gran cantidad de dudas sobre la forma de intervenir en este tema por parte de las diferentes administraciones locales, así como por la participación del autor como profesor en numerosos cursos sobre esta temática. La segunda parte se basa en aprovechar el trabajo de campo para realizar una propuesta de la forma idónea de intervenir de la administración local en materia de desalojos de edificios por riesgo de colapso.

Cabe decir que en el trabajo de campo se ha verificado que con frecuencia la gestión de estos desalojos ha sido compleja y conflictiva, en parte debido a que en bastantes ocasiones la patología constructiva está relacionada con problemática social (escasos recursos económicos, riesgo de exclusión social, etc.), y suele pasar que las personas desalojadas (por razones de riesgo) no tienen otro lugar donde ir. De esta forma, al haber tenido que resolver gran número de problemas y situaciones conflictivas durante los desalojos, es que se han ido proponiendo soluciones que permitían afinar el método de trabajo, de forma que ha permitido proponer un adecuado protocolo de desalojo, el cual una vez establecido y afinado ha demostrado experimentalmente su bondad y eficacia en diversos desalojos que se han realizado en el marco del trabajo de campo del profesor. Y lo ha demostrado tanto al reducir notablemente los problemas que puede tener la administración local en la gestión del desalojo, como también y muy importante, al mitigar todo lo posible el sufrimiento emocional y psicológico que suele producirse en las personas que deben desalojar su vivienda por razones de seguridad y no tienen donde ir.

Igualmente es importante resaltar que este protocolo se ha ido extendiendo por diferentes administraciones locales, a través de conferencias que el profesor ha impartido a responsables municipales en diversos foros, y son varias las administraciones públicas que han manifestado la eficacia del protocolo al aplicarlo en desalojos que han debido hacer en sus municipios, lo que también confirma de forma experimental la eficacia del método propuesto.



Capítulo 2: Propuesta de protocolo de intervención

2.1. Esquema general del procedimiento

En la *Figura 1* se presenta un diagrama explicativo de la propuesta que se hace en este tema del protocolo de intervención en casos de desalojos de edificios por riesgo de colapso. Se aplica la siguiente leyenda de colores:

-  Fase inicial
-  Procedimiento correspondiente al desalojo
-  Procedimiento correspondiente a la orden de ejecución

En la *Figura 1* se ha puesto en diferentes colores el procedimiento correspondiente al desalojo y el procedimiento correspondiente a la orden de ejecución, ya que se ha considerado esclarecedor el diferenciarlas. No obstante cabe decir ya de inicio que en el trabajo de campo se ha verificado que en la tramitación administrativa es más útil y eficaz que haya un único expediente donde se incluyan los documentos correspondientes a la orden de ejecución y los documentos correspondientes al desalojo. Esta forma de proceder facilita el trabajo administrativo y técnico.

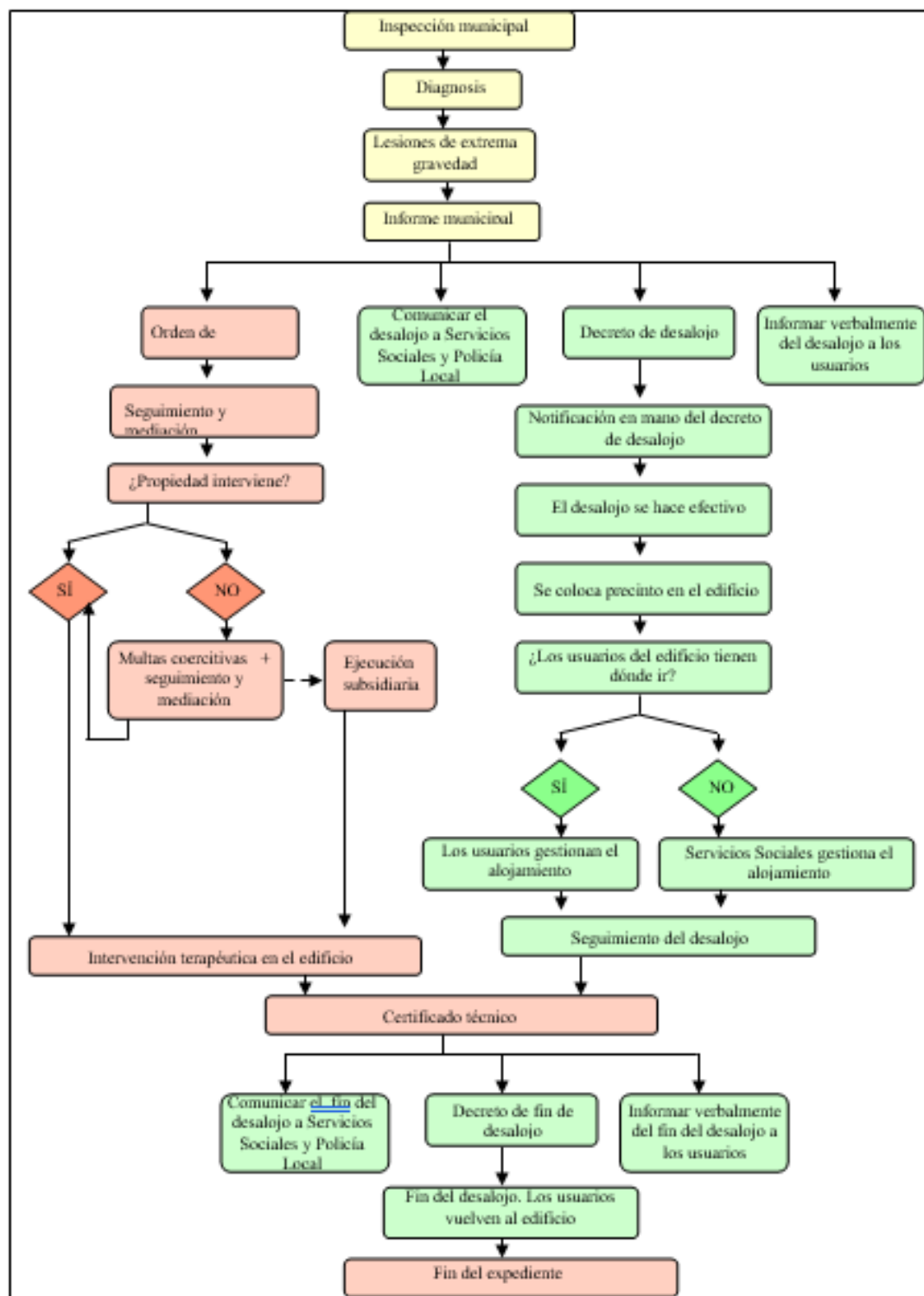


Figura 1.- Propuesta de protocolo de intervención en caso de desalojo de edificio por riesgo de colapso



A continuació se explica la proposta que se ha presentat gràficament en la *Figura 1* y los razonamientos en que se sustenta, analizándose las diferentes etapas a seguir, ordenadas de forma cronológica.

2.2 Trabajo técnico

Es el técnico municipal del departamento correspondiente¹ que realiza la inspección y diagnóstico del edificio el que debe decidir si se debe desalojar el edificio o no. Conviene resaltar que es la etapa más compleja de todo el proceso, ya que la diagnosis de patología es una ciencia con frecuencia de elevada complejidad, y generalmente resulta difícil decidir si hay que desalojar un edificio o no, decisión que además implica una grave responsabilidad para el técnico municipal. Como criterio general, el técnico municipal deberá buscar la conclusión óptima al caso, sin tomar medidas drásticas como desalojos si no es realmente necesario, pero a la vez concluyendo de forma clara e inequívoca el desalojo cuando sea necesario.

Igualmente, como criterio general, se considera un error grave hacer desalojar un edificio si no es realmente necesario, debido al grave trastorno social que produce, en especial si las personas desalojadas no tienen otro lugar donde ir, que es lo habitual. Pero como es lógico, más grave es todavía no hacer desalojar un edificio si es necesario. Decida lo que decida el técnico municipal, la responsabilidad que contrae es muy importante.

En caso que el técnico municipal decida que se debe desalojar el edificio, deberá realizar informe técnico lo antes posible, donde debe quedar claramente reflejado, entre otras cosas, que el edificio se debe desalojar por razones de seguridad. En el trabajo de campo ha quedado de manifiesto que si durante la inspección el técnico municipal ya tiene claro que se debe desalojar el edificio, es recomendable que lo comunique verbalmente a los usuarios del mismo y les responda las dudas que puedan tener al respecto.

La utilización de una escala de gravedad de daños en edificios (<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/95578>) ayuda a la toma de decisiones, así como tener conocimientos y experiencia en materia de diagnóstico de patología. En esta línea conviene mencionar ya de inicio para clarificar conceptos, que el grado de gravedad de elementos constructivos tiene una amplia variedad. De la misma manera, respecto a los edificios que es conveniente desalojar por razones de seguridad, no todos tienen el mismo grado de gravedad. Así está desde el edificio que tiene lesiones de extrema gravedad que supongan un riesgo absolutamente inminente, hasta el edificio que padece unas lesiones graves, que supongan un riesgo suficientemente grande como para aconsejar el desalojo, pero que su grado de gravedad sea claramente inferior al otro supuesto. O en otras palabras, en este segundo caso la probabilidad de que se produzca el colapso del edificio

¹ 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.

(o de una parte de él) para un periodo de retorno determinado es claramente inferior a la probabilidad correspondiente al primer caso.

2.3. Trabajo administrativo

Una vez elaborado el informe técnico municipal que concluye que se debe desalojar el edificio por razones de seguridad, el departamento municipal correspondiente debe hacer el traslado y el decreto de desalojo. El traslado lo firma el Secretario del ayuntamiento, y el decreto lo firman el alcalde, el concejal correspondiente, y el Secretario. En el trabajo de campo se ha verificado que el informe y el decreto es muy conveniente enviarlos por correo electrónico al Jefe de Servicios Sociales y a la Policía Local (al jefe y a los sargentos) para que estén al corriente de la situación.

Este aspecto es importante ya que, como se verá más adelante, la gestión de los desalojos de edificios por riesgo de colapso suele ser un trabajo pluridisciplinar e interdepartamental, transversal, donde además de intervenir el correspondiente departamento técnico y administrativo municipal, con frecuencia deben intervenir también Servicios Sociales y la Policía Local. Toda esta tramitación se debe realizar lo antes posible. En caso que, como ha pasado varias veces en el trabajo de campo, el decreto se haga fuera de horas laborables (como un viernes por la tarde), se debe implementar mecanismo para poder localizar al alcalde, concejal y Secretario para que firmen los documentos correspondientes. Respecto a este punto puede ser de utilidad disponer de los teléfonos móviles donde se pueda localizar a estas tres personas, para casos de urgencia.

Cabe decir que además de realizar el decreto de desalojo, paralelamente se debe enviar requerimiento de orden de ejecución a la propiedad del edificio para que intervenga en el mismo con el fin de garantizar su estabilidad y salubridad, utilizando las técnicas propuestas en el Tema 2.

2.4. Notificación

En el trabajo de campo se ha verificado que el traslado y el decreto de desalojo es recomendable que sean entregados en mano a los usuarios del edificio. Igualmente se ha verificado que es conveniente que esto lo haga la Policía Local, aunque desde un punto de vista estrictamente legal también lo pueden hacer otro tipo de funcionarios municipales.

Se ha verificado experimentalmente que es muy recomendable, prácticamente necesario, que antes de realizar esta notificación en mano, desde el departamento municipal que tramita el desalojo se hable con los usuarios del edificio explicándoles todo lo relacionado con el desalojo, notificación, etc. Este aspecto, muy importante, si se realiza con

adecuada profesionalidad y tacto, puede ayudar notablemente a reducir el impacto emocional que con frecuencia se produce en los ciudadanos que deben desalojar su casa.

Se desaconseja totalmente realizar la notificación sin tener estas conversaciones previas, ya que si la primera noticia que tienen los usuarios del edificio de que lo tienen que desalojar es cuando va la Policía Local a entregarles el decreto, el impacto emocional de estas personas puede ser muy elevado, además de dificultar y hacer muy desagradable la misión de los agentes de la Policía Local o funcionarios que notifiquen en mano el decreto de desalojo, la cual cosa también se ha de tener muy en cuenta.

2.5. Desalojo

El tiempo que debe pasar desde el momento en que la Policía Local u otros funcionarios notifican el decreto, hasta el momento en que se hace efectivo el desalojo es difícil de establecer, pero en el protocolo de intervención este importante aspecto debe estar clarificado y no dejado a la improvisación. Se debe tener en cuenta que el técnico que diagnostica que un edificio sufre lesiones graves y que hay riesgo de hundimiento, significa esto, que hay riesgo de hundimiento. Pero por muy experimentado que sea el técnico no se puede saber el momento exacto en que se producirá el colapso.

También es cierto que, en general y desde un punto de vista probabilístico, el riesgo de que se produzca el colapso en un intervalo de tiempo concreto o periodo de retorno pequeño, como por ejemplo de tres horas, es muy bajo. Esta probabilidad, además de depender del periodo de retorno también depende del grado de gravedad que tiene el edificio. El tiempo óptimo entre el momento en que se notifica el decreto y el momento en que se debe hacer efectivo el desalojo debe de conciliar dos criterios que son contrarios entre sí, que son los siguientes:

- Minimizar el riesgo para los usuarios del edificio, lo que implica que el tiempo sea lo más pequeño posible.
- Facilitar en la medida de lo posible que los usuarios puedan hacer el desalojo cómodamente, lo que implica que el tiempo sea lo más largo posible para facilitar el recoger objetos personales, etc.

No hay que perder de vista que un desalojo por razones de seguridad suele ser traumático para los usuarios del edificio, la cual cosa ha sido verificada sistemáticamente en la mayor parte de desalojos realizados en el trabajo de campo del doctorando.

De todo lo expuesto se concluye que una vez notificado el decreto, el desalojo debe hacerse efectivo lo antes posible, siendo razonable establecer, en general y de manera puramente orientativa, un tope de tres horas para recoger objetos personales. Queda claro el concepto que esto no implica que se garantice plenamente que durante estas tres horas no se producirá el hundimiento. El hundimiento se puede producir en cualquier

momento y, como se ha dicho, el instante exacto en que se producirá no se puede establecer. Pero dicho esto, en general, la probabilidad de que el colapso se produzca precisamente en este intervalo o periodo de retorno de tres horas es muy baja.

Así mismo este tope orientativo de tres horas se propone que pueda ser modificado a criterio del técnico municipal que ha hecho la inspección y el informe. En efecto, en caso que el técnico municipal considere que el grado de gravedad es bajo, dentro de la gravedad elevada que hace aconsejar el desalojo, el técnico tal vez puede aceptar como tolerable que los usuarios tengan más tiempo que tres horas para hacer efectivo el desalojo, como por ejemplo todo un día, etc. Y al contrario, en caso que el técnico considere que es un caso de extrema gravedad con riesgo inminente, tal vez estime que el desalojo se debe hacer antes de tres horas, como por ejemplo en media hora, etc.

Así, como resumen de este aspecto, el criterio que se propone es que **una vez notificado el decreto, el desalojo se debe realizar lo antes posible, con un tope orientativo de tres horas**, que puede ser modificado a criterio del técnico municipal en función del grado de gravedad del caso concreto. El origen de la necesidad de estos razonamientos y conclusiones expuestos está en que en los desalojos que el doctorando dictaminaba, la Policía Local siempre preguntaba en el momento de la notificación cuánto tiempo debían dejar a los usuarios del edificio para recoger objetos personales, etc., es decir, cuál debía ser el tiempo que transcurriera entre que entregaban la notificación y el momento en que se hacía efectivo el desalojo y los usuarios marchaban del edificio. El sistematizar este aspecto dentro de un protocolo resulta altamente beneficioso, al clarificar criterios y eliminar dudas.

Una vez efectuado el desalojo se propone que la Policía Local precinte el acceso al edificio, siendo recomendable que se haga con precinto ligero, tipo cinta plástica o similar. A este precinto conviene añadir un cartel tipo, con el logo del departamento municipal correspondiente, donde se diga aproximadamente edificio desalojado por razones de seguridad y queda prohibido el acceso. Igualmente se recomienda que el guardia de barrio de la zona donde está situado el edificio esté informado del desalojo, para que pueda controlar periódicamente el estado del precinto, que nadie entre en el edificio, etc.

En el caso que, como pasa a veces, sea un desalojo parcial sólo de algunas viviendas del edificio, y no del todo el edificio, este control periódico por parte del guardia de barrio es más complicado, por lo que, como se verá seguidamente, se deben potenciar otras medidas de seguimiento del desalojo, encaminadas a evitar, en la medida de lo posible, que los usuarios de las viviendas desalojadas accedan a sus domicilios sin que estén autorizados por parte de la administración pública. Y es que mientras sea vigente el desalojo nadie podrá acceder al interior del edificio, a excepción de los técnicos y constructores que deben realizar los trabajos de diagnosis y terapéuticos, o si el caso lo requiere, trabajadores de la administración pública como técnicos municipales, bomberos o Policía Local.

2.6. Servicios Sociales

En caso que las personas desalojadas manifiesten que no tienen donde ir, que como se ha dicho es lo habitual, es conveniente que sean dirigidas a Servicios Sociales. Esto se propone que se haga tan pronto como se sepa que alguna persona no tiene donde ir, que puede ser incluso antes de hacer el decreto de desalojo, y por supuesto antes de hacer la notificación. Se propone que Servicios Sociales haga seguimiento de estas personas desalojadas durante todo el proceso, entre otras razones porque puede ser que necesiten asesoramiento legal, atención psicológica, etc.

La administración local a través de Servicios Sociales debe buscar un alojamiento a las personas que manifiestan que no tienen donde ir, con objeto que no se queden en la calle una vez realizado el desalojo. En el caso que el ayuntamiento no disponga de viviendas vacías preparadas para esta eventualidad de realojar provisionalmente personas desalojadas, que es lo habitual, se recomienda que el alojamiento se haga en una pensión o similar.

En el trabajo de campo se ha determinado como adecuado que el pago de este alojamiento por parte de la administración pública se realice por un periodo de cinco semanas. Los primeros quince días el coste del alojamiento será asumido por la administración pública, y las semanas posteriores según una subvención sobre el precio-día:

3ª semana subvencionada con el 75%

4ª semana subvencionada con el 50%

5ª semana subvencionada con el 25%

Posteriormente los ciudadanos deberán buscar, con la colaboración de Servicios Sociales, otra solución al problema del alojamiento. Así, se propone que el servicio de alojamiento y manutención se facilite durante un periodo de soporte en el cual las personas y familias deben hacer búsqueda activa de un nuevo alojamiento. Este apartado comentado es importante que quede claro, buscando la propuesta óptima, ya que hay que tener en cuenta, para ponerse en contexto, que no es raro que haya desalojos que duren bastante tiempo, varios meses.

Se ha comprobado experimentalmente que es un error que la administración pública se haga cargo de la totalidad del coste del alojamiento y manutención durante todo el tiempo que dura el desalojo, que como se ha dicho puede ser en algunos casos de bastantes meses. Y es un error por dos motivos principalmente:

- Resultaría casi inaplicable por lo muy costoso económicamente que resultaría para la administración pública. Pongamos para facilitar la comprensión del razonamiento un ejemplo nada excepcional, como deber desalojar durante un periodo de cuatro meses ocho personas que dicen que no tienen donde ir. Realícese el sencillo cálculo del coste que supone el alojamiento y manutención durante los cuatro meses. Es un coste muy elevado, difícilmente asumible por la administración local, generalmente escasa de recursos económicos.

- Actuando de este modo, pagando todo lo relacionado con el desalojo durante todo el periodo que este dure, por largo que este sea, puede producir un efecto pernicioso y nada recomendable en las personas desalojadas, denominado enquistamiento de estas personas respecto de administración pública, o dicho de otra manera, que estas personas dependan en exceso de la administración pública, la cual cosa se ha verificado sistemáticamente en el trabajo de campo que es perjudicial, tanto para la administración pública como para estas personas.

Así, tal y como se ve en este apartado, también se debe buscar la forma de proceder óptima, tratando de ayudar y apoyar competentemente a estas personas desalojadas que manifiestan que no tienen donde ir, de manera que el desalojo sea lo menos traumático para estas personas, pero a la vez sin que esta ayuda y soporte sea indefinida y sin límite, la cual cosa aparte de ser difícilmente soportable económicamente por la administración pública, puede producir el perjudicial efecto de enquistamiento de estas personas respecto a la administración pública.

Se propone repercutir los costes generales por los desalojos a quien legalmente corresponda, que en general es el propietario del edificio. En el trabajo de campo se ha verificado que es positivo que este aspecto ya quede reflejado en el texto del decreto de desalojo. Así por tanto, si bien inicialmente la administración local se hace cargo de los gastos del alojamiento para evitar que nadie se quede en la calle, queda claro que el ayuntamiento debe recuperar estos gastos. Lógicamente siempre se debe intentar que el propietario pague el alojamiento de las personas desalojadas (inquilinos) ya desde el inicio, pero esto no siempre es posible, en cuyo caso se debe actuar de la forma prescrita.

En el caso que las personas desalojadas sí que tengan otro lugar donde alojarse o puedan resolver el tema del alojamiento por su cuenta, que es lo menos habitual, en principio no hace falta la intervención de Servicios Sociales. En estos casos se propone hacer seguimiento por parte del departamento municipal correspondiente, contactando con cierta periodicidad con estas personas para interesarse cómo están o si necesitan algo, verificar que no han regresado a la vivienda o edificio desalojado sin autorización, etc. Se ha verificado experimentalmente que los ciudadanos agradecen notablemente este comportamiento de acercamiento e interés de la administración pública en el normalmente duro periodo del desalojo, la cual cosa contribuye a atenuar el padecimiento de estas personas.

2.7. Acceso ocasional al edificio

Como ya se ha referido anteriormente, se debe tener presente que en bastantes casos de desalojo por razones de seguridad, se tarda bastante tiempo en que los usuarios puedan volver a vivir en el edificio, ya que el proceso para que intervenga la propiedad con objeto de reparar el edificio y se garantice la estabilidad puede ser largo, de varios meses. En el trabajo de campo se ha verificado que en estos casos se da casi siempre que las

personas desalojadas, a los pocos días de hacer el desalojo preguntan a la administración local si pueden entrar en el edificio ocasionalmente para recoger objetos personales, ya que normalmente cuando se hace el desalojo sólo cogen lo más imprescindible.

Respecto a esta pregunta se debe recordar el concepto que en un edificio con riesgo de hundimiento no se puede predecir el momento del colapso, este se puede producir en cualquier momento. Así, a la pregunta de si pueden entrar ocasionalmente a recoger objetos, la respuesta en general debe ser negativa, ya que no se puede garantizar que mientras están dentro del edificio no se produzca el hundimiento.

Para que los usuarios puedan entrar de forma ocasional al edificio para recoger objetos personales, se propone que, en una línea argumental análoga a la explicada en el Tema 2 donde se trata el tema de solicitud de prórroga en una orden de ejecución, sea necesario que el técnico particular que se hace cargo del tratamiento terapéutico del edificio, presente informe al departamento municipal correspondiente diciendo claramente que se han tomado medidas provisionales adecuadas (que no hace falta que explique cuáles son) de manera que se ha reducido el riesgo suficientemente como para que se pueda entrar ocasionalmente en el edificio. En este informe se debe establecer cuánto tiempo se puede estar dentro del edificio (dos horas, tres horas, un día, etc.). En cuanto se reciba este informe, que puede ser muy breve pero que debe ser claro, el departamento municipal correspondiente hará traslado y decreto en los términos que marca el informe. Como anteriormente, se propone que sea enviado por correo electrónico a Servicios Sociales y a la Policía Local.

El razonamiento científico de esta intervención es que el técnico considera que en referencia al edificio con riesgo de colapso, tomando algunas medidas provisionales de anestesia estructural como apuntalamientos o similar, se consigue que todo y que el edificio todavía presenta cierto riesgo, su grado de riesgo se ha reducido suficientemente como para estimar tolerable que los usuarios puedan acceder durante un breve periodo de tiempo.

En el trabajo de campo se ha verificado que los técnicos que intervienen en el edificio, en general, no ponen pegas a realizar un informe de este tipo, siempre claro está, que se hayan tomado las medidas de anestesia estructural que hayan estimado oportunas y el riesgo se haya reducido suficientemente. Mientras que el ayuntamiento no reciba un informe de este tipo, los usuarios no pueden acceder al edificio ocasionalmente, mientras continúe en vigor el desalojo.

2.8. Finalización del desalojo

Se propone que el expediente quede finalizado y que los usuarios puedan volver al edificio, en el momento en que el técnico particular que se haya hecho cargo de los trabajos terapéuticos en el edificio, presente informe al departamento municipal

correspondiente diciendo que se han finalizado los trabajos (que no hace falta que especifique cuáles han sido), y queda garantizada la estabilidad y salubridad del edificio y los usuarios pueden volver a habitarlo.

En el momento en que se reciba este informe, que puede ser muy breve pero que debe ser claro en sus conclusiones, el departamento municipal correspondiente hará el traslado y el decreto (firmado por las personas correspondientes) donde se diga que se finaliza la orden de desalojo. Es igualmente conveniente enviarlo por correo electrónico a Servicios Sociales y la Policía Local, para que estén al corriente de la situación. Esta notificación es recomendable que se haga en mano, ya sea viniendo los interesados al departamento municipal correspondiente o a través de agente notificador. La Policía Local deberá sacar el precinto ligero de acceso al edificio.

2.9. Otros aspectos a tener en cuenta

Se ha comprobado experimentalmente que es recomendable que haya un interlocutor único para los afectados, tratando de evitar que los afectados acudan a diferentes departamentos como Alcaldía, Vivienda, Servicios Sociales, Urbanismo, Policía Local, etc. para una misma consulta, la cual cosa contribuye a aumentar la confusión y padecimiento de los afectados.

Se propone, tal y como se ha referido anteriormente, que en caso de que los afectados no tengan donde ir y por tanto la administración pública se haga cargo inicialmente del alojamiento, el interlocutor principal sea Servicios Sociales, que además como se ha dicho, deberá hacer el seguimiento de estas personas durante todo el proceso, en el que pueden precisar asesoramiento legal, soporte psicológico, etc.

En caso que los afectados resuelvan el alojamiento por su cuenta y no haga falta la intervención de Servicios Sociales, el interlocutor principal deberá ser el departamento municipal correspondiente que interviene en materia de edificios particulares en mal estado, ya sea Vivienda, Urbanismo, etc.

Igualmente se propone que, aparte del departamento municipal referido y Servicios Sociales, todos los departamentos que puedan tener cierta relación en estos temas (Policía Local, Alcaldía, OAC (Oficina de Atención al Ciudadano), Proyectos, Vía Pública, etc.) tengan conocimiento de este documento de protocolo de actuaciones, para que la información que se de sea siempre coherente, clara y correcta, independientemente del departamento donde sea atendido el ciudadano.

En caso que la OAC reciba una instancia donde se hable de un posible peligro grave en un edificio o que hay riesgo de hundimiento, esta debe ser pasada inmediatamente al departamento municipal correspondiente para que evalúe urgentemente la situación.

Es cierto que experimentalmente se ha comprobado que una significativa parte de estas instancias que hablan de un grave peligro, una vez hecha la inspección y la diagnosis se comprueba que la patología no es tan grave. No obstante hay casos en que sí es verdad

y sí hay peligro grave. Por este motivo este tipo de instancias deben ser tratadas por la OAC siempre con la máxima diligencia.

Igualmente el departamento municipal correspondiente que interviene en materia de edificios particulares en mal estado, ya sea Vivienda, Disciplina Urbanística o Urbanismo, le debe de dar siempre máxima prioridad a estos casos para evaluar la situación (y decidir según los criterios explicados en el Tema 2 si se debe realizar inspección municipal o no), ya que, como se ha dicho, puede ser verdad que haya grave peligro.

En caso de que por razones de urgencia la administración pública deba de hacer alguna obra para evitar situaciones de grave riesgo, como por ejemplo derribar de manera inmediata lo que queda de un edificio parcialmente hundido, el proyecto y dirección de este derribo puede ser realizado por técnicos municipales del departamento que se estime oportuno.

En caso que esto no sea posible por diversas razones (insuficiencia de recursos de personal, saturación de trabajo de los técnicos municipales, etc.), el trabajo debe ser encargado a un técnico privado, como un arquitecto técnico (o ingeniero de edificación) o arquitecto. Lógicamente, la administración pública cobrará el coste de esta ejecución subsidiaria a quien legalmente corresponda, normalmente el propietario del edificio².

² El concepto de ejecución subsidiaria y su aplicación ha sido tratado en el Tema 2.