

León, 29 de marzo de 2019

**Ayuntamiento de XXX  
(SEGOVIA)**

**Asunto: posible estado de ruina del inmueble sito en la calle XXX de XXX.**

Ilmo.Sr:

De nuevo nos dirigimos a **V.I.** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20180832**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión al posible estado de ruina del inmueble sito en la calle XXX de XXX.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con la problemática planteada, trámite que se cumplimentó con un escueto informe de fecha de entrada 7 de noviembre de 2018 en el que nos indicaba que *"El expediente de ruina se ha tramitado de conformidad con la siguiente legislación (...) Tras haber tramitado el procedimiento legalmente establecido se remitió informe técnico a los propietarios del inmueble que no hablaba de peligro a la vía pública, sino de derrumbe hacia el interior del inmueble. A ello contestaron los propietarios con actuaciones posteriores de restauración que, pasado el tiempo, el Ayuntamiento se las ha requerido de nuevo siendo esta la última actuación realizada hasta el momento"*. En consecuencia, y con fecha de salida 15 de noviembre de 2018, se solicitó ampliación de la información remitida y, en concreto, copia del expediente o expedientes tramitados en relación con el posible estado de ruina del inmueble. Dicha documentación adicional ha tenido entrada en esta procuraduría con fecha 1 de marzo de 2019.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta institución deben realizarse las siguientes consideraciones.

Procede comenzar indicando que, pese a lo afirmado en el informe municipal de fecha de entrada 7 de noviembre de 2018 (*"Tras haber tramitado el procedimiento legalmente establecido se remitió informe técnico a los propietarios del inmueble que no hablaba de peligro a la vía*



*pública, sino de derrumbe hacia el interior del inmueble”*), resulta de sendos informes técnicos incorporados al expediente que *“La demora en los trabajos de demolición implicará un incremento del peligro real para las personas y bienes ubicados en las inmediaciones de la construcción, tanto en las edificaciones colindantes como en la vía pública”* (22 de junio de 2016) y que *“la demora en los trabajos de demolición implicará un incremento del peligro real para las personas y bienes ubicados en las inmediaciones de la construcción, tanto en las edificaciones colindantes como en la vía pública”* (20 de septiembre de 2016).

Por otro lado, es cierto que, mediante Providencia de la Alcaldía de 25 de septiembre de 2015, se resuelve *“incoar el expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria del inmueble propiedad de (...) sito en la calle XXX de XXX”*. Sin embargo, también lo es que no consta en la fecha del último informe municipal que haya tenido lugar la declaración de ruina, y ello pese a que el artículo 326.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dice que la resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de incoación cuando se haya iniciado de oficio.

Además, y como ya adelantábamos al principio, resulta de la documentación analizada la existencia de dos informes técnicos de fechas, respectivamente, 22 de junio de 2016 y 20 de septiembre de 2016.

En el primer informe (22 de junio de 2016) se indica textualmente en el apartado de conclusiones que *“Los elementos estructurales de la cubierta presentan un agotamiento generalizado ya que se encuentran en una situación en la que no admiten consolidación ni refuerzo (...) La valoración del coste de la reparación supera el límite legal con lo que se establece el estado de ruina del inmueble, en este caso parcial (...) Conforme a los apartados descritos en este documento, se determina el estado de ruina parcial del inmueble acometiendo la demolición del elemento estructural de la cubierta”*.

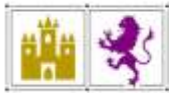
Dicha posibilidad (declaración de ruina parcial) se encuentra prevista, efectivamente, en el artículo 324 del Decreto 22/2004 de conformidad con el cual cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.



Sin embargo, en el informe técnico de 20 de septiembre de 2016 se establece textualmente que *“Dado que la obligación de demoler corresponde a los propietarios del inmueble afectado, los herederos de (...), el Ayuntamiento se exime en todo caso de la ejecución subsidiaria de la misma”*, afirmación que, sin embargo, no puede compartir esta Procuraduría.

En relación con lo expuesto señala el artículo 107.3 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que la declaración de ruina detallará los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. Este mismo precepto legal añade en el apartado 4 que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella. En la misma línea, el artículo 327 del Decreto 22/2004 establece que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado y continúa indicando que los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

En definitiva, la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria (de la que ese Ayuntamiento “se exime en todo caso”) a la que debe acudir en caso de incumplimiento por parte de los propietarios de las medidas dispuestas en la declaración de ruina. Es más, el Ayuntamiento podría incurrir en responsabilidad patrimonial si no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente dichas medidas. En concreto, la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). El recurrente reclamaba, en este caso, los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante. Señala textualmente la referida Sentencia que *“La inactividad administrativa es la falta absoluta de actividad en perjuicio del interesado, en este caso, de la parte recurrente que ante las denuncias presentadas ante el Ayuntamiento de Ripoll, no obtiene ni respuesta ni resultado alguno tendente a la adopción de las medidas necesarias para evitar el daño o perjuicio que se produjo el 11 de junio de 2011 con el hundimiento de la escalera y la posterior demolición urgente del inmueble afectado por la ruina técnica, más que evidente. Pero no sólo eso, sino que cuando finalmente se adoptó el Acuerdo de requerir a la propietaria del*



*inmueble que, a su vez, adoptase medidas urgentes para evitar el colapso del inmueble, tampoco supo ejecutar su propia decisión, con el resultado ya conocido”. Y añade, en relación con los daños morales, lo siguiente “el período de tiempo entre el año 2007 y 2011, desde el día que se presentó la primera denuncia hasta que se produjo la demolición del inmueble contiguo, la parte recurrente vivió unos años de abandono por parte de la Administración Pública demandada, que tenía la obligación legal de atenderle y tutelarle en el ejercicio de sus derechos, lo que lógicamente creó, como se afirma en la sentencia, una situación de angustia y de estrés, máxime, cuando se denunció la situación ruinoso y peligrosa del inmueble contiguo en dos ocasiones, a las que contestó la Administración Pública con la inactividad”.*

Todo lo anterior debe ponerse en relación con el contenido del informe técnico de 22 de junio de 2016 según el cual *“La demora en los trabajos de demolición implicará un incremento del peligro real para las personas y bienes ubicados en las inmediaciones de la construcción, tanto en las edificaciones colindantes como en la vía pública”*. En parecidos términos se pronuncia el informe de 20 de septiembre de 2016 que considera, también, *“que la demora en los trabajos de demolición implicará un incremento del peligro real para las personas y bienes ubicados en las inmediaciones de la construcción, tanto en las edificaciones colindantes como en la vía pública”* por lo que concluye indicando *“que deberían llevarse a cabo antes de que el clima adverso del invierno haga su aparición ya que, debido al avanzado estado de deterioro en el que se encuentra el inmueble, su estabilidad se convierte en especialmente vulnerable al clima que deba soportar. Esto sería en un plazo máximo de unos dos meses a partir de la emisión de este escrito”* (habiendo transcurrido, por el contrario, **casi 2 años y medio** desde la fecha del referido informe).

Todo ello sin perjuicio de que ese Ayuntamiento pueda aplicar el artículo 108.1 de la Ley 5/99 (ruina inminente) en el supuesto de que la amenaza de ruina ponga en peligro, entre otros, la seguridad pública, supuesto en el cual el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos (aunque entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:



**“1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se agilice la tramitación del expediente de ruina del inmueble sito en la calle XXX de XXX.**

**2.-Que se tenga en cuenta que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado.**

**3.- Que se tenga en cuenta, también, la posible existencia de responsabilidad patrimonial en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones de seguridad sus bienes y el Ayuntamiento no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente las medidas dispuestas en dicha declaración”.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López