



León, 08 de octubre de 2019

Ayuntamiento de Cistierna
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza del Ayuntamiento, 1
CISTIerna - 24800 (LEÓN)

Asunto: estado ruinoso de la edificación sita en XXX de la localidad de XXX

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20186565**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en el mismo se hace alusión al estado ruinoso, y posterior demolición de la edificación sita en XXX, de XXX (Cistierna). Según manifestaciones del reclamante, las condiciones de dicha edificación están afectando a la vivienda colindante sita en XXX, ya que *"se vienen produciendo grietas en la pared sur"*.

La citada problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento en varias ocasiones. En concreto, con fecha de entrada 4 de julio de 2017, XXX expone *"Que dicha vivienda (calle XXX) linda con una casa en ruinas desde hace unos 30 años (calle XXX). Los escombros impiden la salida del agua, y eso hace que la parte baja de la fachada sur de mi vivienda, lleve años con humedades tan graves que originan grietas en ella. Hace unos años arreglé la fachada, tapando otras grietas iguales que destrozaron una pared del cuarto de baño, corriendo yo con todos los gastos"* y solicita *"Que el Ayuntamiento adopte las medidas oportunas para la limpieza del solar y reparación de daños. Solicito también la visita del técnico del Ayuntamiento para que haga un informe"*. Posteriormente, y mediante escrito de fecha de entrada 11 de septiembre de 2018, XXX expone que *"Habiéndose presentado denuncia por el estado del solar colindante (XX) reitera que el estado del mismo está afectando a su inmueble"*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 9 de agosto de 2019.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones.



Resulta del escrito remitido por ese Ayuntamiento (al que se adjunta diversa documentación) que *“El titular registral no existe. El titular catastral es XXX. Fallecido”* y que esa Entidad Local ha realizado gestiones, hasta la fecha sin éxito, para localizar a los actuales propietarios del inmueble ruinoso. Por lo demás, concluye dicho escrito indicando *“Aprovecho la ocasión para solicitarle información sobre el modo en que de una manera sistematizada podríamos nosotros obtener la información sobre las últimas voluntades (...) para poder ejercer nuestra competencia con mayor diligencia”*.

A la vista de lo expuesto, comprobamos que la problemática planteada enlaza directamente con la Ordenanza reguladora de las actuaciones de conservación de todo tipo de inmuebles, y de declaración del estado ruinoso de edificaciones, construcciones e instalaciones del Ayuntamiento de Cistierna (aprobada por el pleno el día 30 de mayo de 2016) y, en concreto, con las reflexiones que contiene la exposición de motivos. Se señala en la citada exposición de motivos que *“En nuestro municipio, como en tantos otros de la provincia y de la comunidad autónoma, encontramos numerosos solares, instalaciones y todo tipo de construcciones en un claro estado de abandono por sus propietarios y en distintos grados de deterioro arquitectónico”* y se indica, a continuación, que *“Han contribuido a esta situación varios factores, entre los que destacan la emigración masiva, el envejecimiento de la población, la disminución del valor de todo tipo de inmuebles y el cambio de la titularidad originaria por el fallecimiento sucesivo de miembros de las familias que a veces alcanza a la tercera generación. Este último hecho tiene especial relevancia en la práctica y se hace evidente en el quehacer cotidiano de la administración municipal. Las comunidades de herederos, a veces muy numerosas, no se aplican al cumplimiento de un deber que les resulta con frecuencia ajeno sentimental y/o geográficamente y oneroso económicamente. Pero a pesar de esta constatación, debemos sostener que los herederos no solo reciben el activo del caudal sino también sus cargas y responsabilidades salvo que de modo expreso y en documento público hayan renunciado a ellas”*.

Es cierto que ninguna duda ofrece que, tal y como se señala en la exposición de motivos de la Ordenanza *“(...) el cambio de la titularidad originaria por el fallecimiento sucesivo de miembros de las familias que a veces alcanza a la tercera generación. Este último hecho tiene especial relevancia en la práctica y se hace evidente en el quehacer cotidiano de la administración municipal”*. Sin embargo, también es cierto que, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 59 de Ley 30/1992) indica textualmente que *“Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Estado»*. Asimismo, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad



Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente. Las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado»”.

Por lo demás, en esta misma línea se pronuncia la Disposición adicional segunda de la Ordenanza reguladora de las actuaciones de conservación de todo tipo de inmuebles y de declaración del estado ruinoso de edificaciones, construcciones e instalaciones del Ayuntamiento de Cistierna. El apartado 3 de la citada Disposición adicional segunda, señala textualmente “3. Cuando alguno o todos de los titulares sean desconocidos, o bien lo sea el lugar de su domicilio, las notificaciones serán practicadas conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común. Se notificarán a quienes sean conocidos en la forma ordinaria y mediante publicación en el Boletín Oficial del Estado en cuanto a otros posibles interesados (referencia que ahora debe entenderse realizada al artículo 44 de la Ley 39/2015)”.

Además, tampoco podemos dejar de poner de manifiesto que, en el informe técnico de 14 de agosto de 2017 (emitido en relación con el escrito de fecha de entrada 4 de julio de 2017, presentado por XXX, y que ya ha quedado en parte transcrito) se confirma el fundamento de la reclamación de XXX ya que señala que *“tal como refleja el escrito presentado se ha comprobado la existencia de humedades tanto en portalón como en el interior de la edificación de XXX que puede (sic) ser transmitidas por los escombros de la referida ruina”*. Pero es más, este mismo informe señala que *“estos Servicios Técnicos tienen constancia de la existencia de esta ruina sobre la parcela objeto de este informe **desde hace más de 17 años**, habiéndose realizado informes para que se ejecute la limpieza de la parcela en legislaturas anteriores, a fin de acondicionar estas parcelas a las condiciones de salubridad”*; plazo de tiempo a todas luces excesivo si es cierto, como parece, que, pese a la existencia de dichos informes, no se ha realizado ningún tipo de actuación -o al menos no todas las actuaciones- propuestas en los mismos (además de dificultar, lógicamente, las tareas de localización de los herederos del propietario).

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de ese Ayuntamiento se incoe un expediente de orden de ejecución y/o de ruina, respecto de la edificación sita en XXX de la localidad de XXX (artículos 106, 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y Ordenanza reguladora de las actuaciones de conservación de todo tipo de inmuebles y de declaración del estado ruinoso de edificaciones, construcciones e instalaciones del Ayuntamiento de Cistierna), y que en la tramitación



de los citados expedientes se tenga en cuenta lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/201 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo demás, en esta misma línea se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266, en la que su autor denunciaba, también, la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble. Entre otras consideraciones, se señala en la citada Sugerencia *“En el último escrito que esta Institución envió a ese Ayuntamiento ya se le indicó que se debían proseguir las actuaciones municipales derivadas del incumplimiento de ese deber de conservación que tienen los propietarios de dicho inmueble sin que el expediente pueda paralizarse porque no sean localizados los herederos, ya que para ello están las previsiones contenidas en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992 que entonces estaba vigente (ahora están recogidas en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en vigor desde el pasado 3 de octubre) (...) Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”*.

Finalmente, solo resta recordar que esa Corporación puede instar de la Diputación de León, la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.

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 incoe un expediente de orden de ejecución y/o de ruina respecto de la edificación sita en XXX, de XXX (artículos 106, 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y Ordenanza reguladora de las actuaciones de conservación de todo tipo de inmuebles y de declaración del estado ruinoso de edificaciones, construcciones e instalaciones del Ayuntamiento de Cistierna).

2.-Que en la tramitación de los correspondientes expedientes se tenga en cuenta que, cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

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