



## Ayuntamiento de XXX

### Asunto: Edificación ruinososa /calle XXX

Ilmo/a. Sr/a.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181776**, 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 estado ruinoso del inmueble localizado en la calle XXX de XXX cuya propiedad corresponde, en principio, a XXX. Según manifestaciones del autor de la queja, XXX *“con fecha 21 de abril de 2014 (...) interpuso escrito por el que solicitaba el inicio de expediente de ruina física”*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a ese Ayuntamiento el día 2 de octubre de 2018. La citada solicitud se reiteró con fechas 13 de noviembre y 21 de diciembre de 2018, y 15 de mayo y 28 de octubre de 2019, y además, y con posterioridad a este último escrito, se mantuvieron conversaciones telefónicas por parte de personal de esta Institución con ese Ayuntamiento. Finalmente, y mediante escrito de fecha de entrada 4 de febrero de 2020, esa Entidad Local nos remitió:

1.-Copia de un escrito de 9 de agosto de 2018 dirigido por la Alcaldía a XXX en el que se señala que *“en la calle XXX (...) existe un inmueble en estado ruinoso (la cubierta está hundida totalmente) del cual figura Ud. como titular catastral”*. Se señala a continuación que *“como quiera que el inmueble (...) está en un estado de abandono y ruina total se le requiere, como titular catastral, para que en el plazo de tres meses proceda a la demolición o reconstrucción del inmueble, incumplido el plazo establecido procederá el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3.3 (se refiere a las Normas Urbanísticas Municipales) en cuanto a órdenes de ejecución corriendo los gastos ocasionados de su cuenta”*.

2.-Copia de un documento de 2 de mayo de 2019 del siguiente tenor literal: *“Yo, XXX, con DNI (...) autorizo a que XXX, con DNI(...) y dueña del inmueble sito en la C/ XXX del municipio de XXX (Zamora), realice las oportunas reparaciones en la pared de su vivienda y pueda acceder para tal efecto al inmueble de mi propiedad de la C/*



*XXX del municipio de XXX (Zamora) (...) que raya con su vivienda”.*

A la vista del contenido de este segundo documento, se acordó dar traslado del mismo al autor de la queja a fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, en el caso de que transcurrido el citado plazo no se volviera a poner en contacto con esta Institución, se procedería al archivo del expediente.

Sin embargo, con fecha de entrada 28 de febrero de 2020, aunque confirma el autor de la queja la existencia de dicho documento, añade a continuación que *“El Ayuntamiento, hasta ahora, no ha hecho nada”* y que la propiedad del inmueble colindante sito en la calle XXX decidió *“con esa autorización de la dueña (...) contratar (...) una empresa para que realizaran la reparación”*. Sin embargo, se añade también que *“la hermana de la antigua dueña (ya fallecida)”* del inmueble sito en la calle XXX no permite la entrada alegando que *“ese inmueble es suyo (aunque está comprobado que la dueña real es XXX)”*. Finalmente, concluye indicando que *“Los albañiles ya intentaron acceder para empezar a realizar las reparaciones, trajeron maquinaria... , y al enterarse la hermana de la antigua dueña fue a increparles, por lo que tuvieron que irse sin poder hacer nada (...) desde el Ayuntamiento tampoco (...) dan una solución y ese inmueble sigue en pésimas condiciones (...) y la casa, lógicamente, cada vez con más problemas, al meterse el agua de la lluvia por la pared que linda con el inmueble de la polémica”*.

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 de 9 de agosto de 2018 dirigido por la Alcaldía a XXX que *“en la calle XXX existe un inmueble en estado ruinoso (la cubierta está hundida totalmente) así como que “el inmueble (...) está en un estado de abandono y ruina total“*. En consecuencia, se concluye indicando que *“como quiera que el inmueble (...) está en un estado de abandono y ruina total se le requiere como titular catastral para que, en el plazo de tres meses, proceda a la demolición o reconstrucción del inmueble, incumplido el plazo establecido procederá el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3.3 (se refiere a las Normas Urbanísticas Municipales) en cuanto a órdenes de ejecución corriendo los gastos ocasionados de su cuenta”*.

Por lo tanto, dicho escrito se refiere indistintamente a la orden de ejecución y a la ruina pese a que, como se expondrá a continuación, las mismas constituyen dos instrumentos distintos y con una normativa propia.

La orden de ejecución se regula en los artículos 319 y siguientes del Decreto



22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El artículo 319 dispone que el Ayuntamiento puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa. El artículo 321 (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Sin embargo, la ruina se regula en los artículos 323 y siguientes del Decreto 22/2004. Refiere el artículo 323 que el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las obras para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exceda del límite del deber legal de conservación b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. El artículo 325 establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de esa Entidad Local se lleve a cabo una visita de inspección al inmueble sito en la calle XXX y que, a la vista del informe técnico que se emita como consecuencia de la misma, y atendiendo a sus conclusiones, se proceda a incoar un expediente de orden de ejecución o de ruina.

En otro orden de cosas, resulta del último escrito remitido a esta Institución que *“la hermana de la antigua dueña (ya fallecida)”* del inmueble sito en la calle XXX no permite la entrada alegando que *“ese inmueble es suyo (aunque está comprobado que la dueña real es XXX)”*. Sin embargo, en relación con lo expuesto, debe de tenerse en cuenta que el personal encargado de la inspección urbanística sí está autorizado para la entrada en los correspondientes inmuebles obteniendo, en defecto del consentimiento del titular, la oportuna autorización judicial, y por otro, que constituye una infracción urbanística leve, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.



En primer lugar, el artículo 112.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 338.2 del Decreto 22/2004 disponen que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial. También se refieren a esta problemática el artículo 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial según el cual corresponde a los Juzgados de lo contencioso administrativo autorizar la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, y el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que establece, en los mismos términos, que estos mismos Juzgados conocerán de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular.

En segundo lugar, tanto el artículo 115.1 c) 3) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, establecen que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

Finalmente, y a la vista, también, del contenido del último escrito remitido por el autor de la queja a esta Institución según el cual *“El Ayuntamiento, hasta ahora, no ha hecho nada”* y que la propiedad del inmueble colindante sito en la calle XXX decidió *“con esa autorización de la dueña (...) contratar (...) una empresa para que realizaran la reparación”*, debe tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2002, la cual estima la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por una comunidad de propietarios contra el Ayuntamiento de Arganda del Rey.

En este caso el Alcalde del Ayuntamiento había dictado un Decreto requiriendo a la propiedad del edificio colindante para que llevase a cabo las obras necesarias para la consolidación del mismo ya que su estado afectaba a los cimientos del edificio de la comunidad. Ante la inejecución de las referidas obras, las mismas fueron abonadas por cuenta de la comunidad que, posteriormente, presentó una reclamación en el Ayuntamiento solicitando el importe de lo abonado. Dicha reclamación, sin embargo, fue desestimada *“porque el Ayuntamiento había requerido a la propietaria para que efectuase las obras en la bodega hundida en evitación de los perjuicios que se pudieren causar; de modo que la responsabilidad de acometer dichas obras era exclusivamente de la aludida propietaria”*.

Sin embargo, señala textualmente dicha Sentencia:

*“El Ayuntamiento demandado y ahora recurrido no cumplió estos deberes, pues, a pesar de haber transcurrido más de un año del requerimiento efectuado a la*



*propietaria a fin de que ejecutase, en el plazo de un mes, las obras en la cueva situada en el subsuelo del edificio y de la calle, sin que las hubiera iniciado, no desarrolló actividad alguna a pesar de que los propietarios del inmueble progresivamente dañado por el hundimiento de la cueva le hicieren presente tal situación y el deterioro que continuaba produciéndose en el edificio de su propiedad, lo que les obligó a acometer por su cuenta las obras imprescindibles para evitar otros daños irreparables.*

*Es evidente, por lo dicho, que el funcionamiento del servicio público municipal fue anormal, lo que determinó que los propietarios del edificio afectado por los repetidos hundimientos de la cueva se viesen precisados a ejecutar sustitutoriamente unas obras de reparación que debió acometer el Ayuntamiento en cumplimiento del deber impuesto por el aludido artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que dicho Ayuntamiento ha de reintegrarles los pagos efectuados a la empresa que ejecutó las obras, que deberían haber sido realizados por la propietaria, o en su defecto, por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que éste repita contra aquélla”.*

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 esa Corporación, y en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística, se proceda a realizar una visita al inmueble sito en la calle XXX, accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial.**

**2.- Que a la vista de las conclusiones del informe técnico que se emita como consecuencia de la referida visita de inspección se incoe, según proceda, el correspondiente expediente de orden de ejecución o de ruina.**

**3.-Que se tenga en cuenta que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística [artículo 115.1 c) 3) de la 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo].**

**4.- Que se tenga en cuenta, también, la posibilidad de que el Ayuntamiento, en concepto de responsabilidad patrimonial, deba reintegrar (sin perjuicio de la acción de repetición) los pagos que, en su caso, se puedan realizar por la propiedad de la vivienda sita en la c/ XXX a la empresa que ejecute las obras.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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