



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Segovia)

Asunto: Situación de ruina de un inmueble / Resolución

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1727/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX del municipio de XXX (Segovia), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX). En relación a dicha problemática se remitió por parte de XXX, escrito a ese Ayuntamiento el día 3 de mayo de 2019, sin respuesta en la fecha de presentación del escrito de queja.

Según manifestaciones del reclamante, el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes del inmueble colindante, incluida una menor de edad.

El autor de la queja hacía *“especial hincapié en la obligación que atañe a ese Ayuntamiento, y la **responsabilidad que en vía administrativa y judicial** podría derivarse hacia el mismo por dejación de funciones y culpa in vigilando, llegando que fuera el caso, por los daños personales y/o materiales que se me pudieran ocasionar [...]”*.

Finalizaba su escrito afirmando que *“si el Consistorio no obliga a reparar o derruir el inmueble dañado a su propietario, o en su caso no ejecuta subsidiariamente la obra sin perjuicio de repetir con posterioridad contra XXX (actuales propietarios), claramente **será responsable – ex art. 1902 del Código Civil – por omisión de los daños materiales y personales que sufran los habitantes del inmueble colindante”***.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, en concreto sobre los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de la presente queja:

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX en la actualidad.



- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX el 3 de mayo de 2019, adjuntando en su caso, copia del mismo.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la alcaldía de esa corporación, que ha tenido entrada en esta Institución el 6 de mayo de 2020, en el cual se hacía constar que:

“Con fecha 18 de Septiembre de 2018, se envía un requerimiento a D^a. XXX, en representación de XXX, propietario del inmueble de referencia, instándoles al acondicionamiento de dicha parcela y aportando las fotografías realizadas del mismo por personal del Ayuntamiento. (Anexo I – Fotografías tomadas en 2018).

Con Fecha 26 de Octubre de 2018, nos remite contestación por burofax al requerimiento, D^a. XXX, abogada de D^a. XXX, instándonos a ponernos en contacto con el resto de los herederos (si es que existen) y comunicándonos que su representada no va a hacerse cargo del importe de reacondicionamiento de la parcela de referencia puesto que es una herencia no aceptada y que nosotros seamos quienes notifiquemos al resto de herederos que se pongan en contacto con ella.

Por parte de éste Ayuntamiento, el único dato conocido de los herederos de ésta parcela, tras arduo trabajo de investigación, es a quién se le remite dicho escrito XXX. Este Ayuntamiento ha tramitado varias solicitudes ante el Registro de la Propiedad pero no se han conseguido datos de posibles propietarios del inmueble.

Con fecha 26 de Octubre de 2018, se le da contestación a dicho burofax, informándoles que por los cauces administrativos habituales de los que dispone éste Ayuntamiento como son la Dirección General del Catastro o Diputación Provincial de Segovia, los únicos datos que aparecen son los de su cliente y que por nuestra parte, dicho escrito está dirigido a los herederos, por lo que en el caso de existir más o si conocen dichos datos y su paradero, les hagan llegar también dicho requerimiento, dado que por su parte nos instan a informar al resto de herederos, por lo que suponemos que pudiera haber más, aunque desconocemos ese dato.



De todas estas gestiones estaba informada de forma personal en el Ayuntamiento D^a. XXX, interesándose de cuáles eran los trámites que se estaban haciendo por parte del Consistorio.

Desde el año 2018, por escrito no se les ha vuelto a requerir nada más a los herederos del inmueble por falta de datos, pero sí se han ido realizando gestiones en distintas épocas como llamadas telefónicas a dicha abogada para conocer como seguía la situación de localizar al resto de herederos o si habían conseguido algún dato más.

Mientras tanto, el edificio continúa deteriorándose por la zona de la Travesía XXX (fachada a vía pública).

Desde este Ayuntamiento se ha consultado con técnicos y nunca vieron un peligro inminente de derrumbe por el lado de la pared posterior del edificio colindante con la casa XXX motivo de ésta consulta de la que les adjuntamos fotografías del mismo.

(Anexo II – Fotografías tomadas en Septiembre de 2019 de la pared posterior del edificio, causa de la reclamación de referencia). (Anexo III – Fotografías tomadas en Septiembre de 2019 antes de la reparación por parte del Ayuntamiento).

El deterioro durante éste tiempo de la pared de referencia es prácticamente inexistente, únicamente las juntas del edificio con el tejado podrían desprenderse, por lo que el técnico municipal, estimó que la parte de actuación necesaria por parte del Ayuntamiento debía ser la que da a la calle, dado el peligro que suponía la posible caída de tejas y parte del muro en vía pública.

Ésta actuación ha sido acometida y pagada por éste Ayuntamiento, del cual también les adjuntamos fotografías. (Anexo IV - Fotografías tomadas en Noviembre de 2019).

Siendo una propiedad privada, el margen que tenemos de actuación es mínimo y así lo hicimos, asegurando la fachada que suponía un peligro para el paso de peatones y vehículos, el resto consideramos un asunto a solucionar entre particulares de los que ellos mismos o sus seguros deben responder.

En ningún momento, por parte de éste Ayuntamiento ha existido dejadez de funciones, tampoco el inmueble por la parte del edificio colindante entraña un peligro grave por el que el Ayuntamiento tuviera que tomar medidas según el técnico consultado, ni tampoco ha habido una falta de información de la interesada, pues de todas las actuaciones ha estado debidamente informada, comunicándole también que en asuntos de parcelas colindantes entre vecinos, las instituciones públicas y en este



caso el Ayuntamiento no es competente pues no es un riesgo de caída inminente del muro colindante a su domicilio.

Lo que con todo esto venimos a comunicar, es que el muro de referencia del cual reclaman al Ayuntamiento una dejadez en su cometido no es tal, puesto que por parte del técnico y las fotos adjuntadas, nunca hubo riesgo de derrumbe del mismo”.

A la vista de lo informado, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

Debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, **los propietarios** de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Respecto al deber de conservación, consecuencia de la concepción estatutaria del derecho de propiedad, se configura en la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica, como una obligación directamente vinculada con el inmueble y que se transmite a cuantos sucesivamente ostenten la propiedad de la misma, por lo que claramente se considera una obligación real o propter rem.

Sin embargo, debemos tener en cuenta que la propiedad de un inmueble no es siempre un asunto pacífico, como se pone de manifiesto en el presente caso; en múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años. Sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones no admite demora alguna.



Aunque esa Administración municipal no tenga a su disposición todos los datos necesarios para determinar la propiedad de una vivienda y -lo que es más importante- carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad del inmueble, como así lo ha actuado esa administración. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido contra persona o entidad que reúna aquella «*apariencia de titularidad*».

En tal sentido se manifestó el Tribunal Supremo en su sentencia de 14 de julio de 1992:

« (...) la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad...»

Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, se pueden citar otros ejemplos, como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de octubre de 2000, en similar sentido la del 22 de julio de 2002 del mismo Tribunal:

« (...) para el ejercicio de sus atribuciones en naturaleza urbanística debe partir de las situaciones de hecho y de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan, conforme a los citados artículos 181 Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de suerte que dicha actuación será conforme a derecho siempre que el requerimiento se dirija contra la persona que reúna aquella "apariencia de titularidad", sin perjuicio de las cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil, por lo que la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad».

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de diciembre de 1997 también se refiere a un principio fundamental que debe presidir la relación con la administración:

« La **buena fe** puede definirse como proceder recto, legal y sincero que debe observarse al realizar cualquier actuación jurídica y, en lo que aquí interesa, se traduce el concepto en el deber de la actora y los herederos con quien la Administración



entendió las actuaciones de no ocultar o dificultar el conocimiento de dato alguno referente a la titularidad de la finca».

Por último, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior.”

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.”

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente:

“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.

La institución del «propietario aparente» debe tenerse también en cuenta con respecto a la reclamación del coste de las obras ya realizadas en la parcela objeto del procedimiento porque en caso contrario, se llegaría a la dañosa conclusión de beneficiar al propietario de una finca (sea éste cual sea) en perjuicio de las arcas municipales y, por ende, del resto de los contribuyentes.

En definitiva, y a juicio de esta Institución, procede por parte de esa Corporación instar a los nuevos propietarios a adoptar las medidas de conservación y mantenimiento exigidos por la ley, y en virtud de los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, debe dictar la orden de ejecución que incluya las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación de la vivienda localizada en la calle XXX (Segovia). Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las



condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Los servicios municipales deben advertir de que en el caso de que se verifique la inejecución de la obra en el plazo otorgado, se iniciará el procedimiento para la ejecución subsidiaria y a su costa.

Aunque esa Administración municipal no tiene a su disposición todos los datos necesarios para determinar la propiedad de la vivienda en cuestión, y sin perjuicio de valorar las actuaciones acometidas hasta el momento y a su costa en la fachada que da a la calle, dado el peligro que suponía la posible caída de tejas y parte del muro en vía pública, no se admite demora alguna respecto al resto del inmueble. La actuación administrativa será considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento se dirija contra la persona que reúna la **apariencia de titularidad**. Igualmente procede la aplicación de las previsiones contenidas en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho precepto regulador de la notificación infructuosa, dispone:

“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»”.

Precisamente esta problemática ha sido objeto de análisis en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016 que el **Defensor del Pueblo** remitió al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres). Considera el Defensor del Pueblo que “Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciera podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la **ejecución subsidiaria** siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] 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 30/92 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). 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”. La administración municipal afectada aceptó la sugerencia.

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**:

Atendiendo a su obligación de garantizar el deber urbanístico de conservación del inmueble sito en la calle XXX, ante el estado de ruina y deterioro en el que se encuentra, se sugiere que:

Primero.- Se inste a XXX a realizar las obras necesarias para que se repongan las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y conservación del citado inmueble, mediante la aprobación de la correspondiente orden de ejecución, quedando los nuevos propietarios subrogados en el lugar y puesto del anterior en sus derechos y deberes urbanísticos.

Segundo.- Se tenga en cuenta que la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido contra la persona que reúna la denominada «apariencia de titularidad».

Tercero.- Se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras de reparación exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

Cuarto.- En virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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