



**Ayuntamiento de XXX
XXX
(SEGOVIA)**

Asunto: Inmuebles sitios en la calle XXX / Deficientes condiciones de conservación / Resolución

Ilmo. Sr.:

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 **826/2019**, 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 a las deficientes condiciones de conservación en que se encuentran los inmuebles sitios en la calle XXX. Según manifestaciones del reclamante *“con fecha 30 de diciembre de 2011 se puso en conocimiento del Ayuntamiento de XXX que las propiedades sitas en la calle XXX, presentan un estado de deterioro y derrumbe que está ocasionando una situación de peligro para los transeúntes, para que tomara cartas en el asunto, y procediera a comunicar a los propietarios que limpiaran los terrenos. A día 25 de marzo de 2019 no (...) ninguna contestación a la instancia, ni se ha procedido al derrumbe y retirada de las edificaciones”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con la problemática que constituye el objeto de queja, y en concreto, sobre el estado de conservación de los inmuebles sitios en la calle XXX, adjuntando, si existieren, copia de los informes técnicos relativos a los mismos, así como de las actuaciones municipales realizadas. También interesaba a esta Institución que, nos remitiera, en su caso, copia de la contestación al escrito de 30 de diciembre de 2011.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 6 de julio de 2020, en el cual se hace constar que:

“1º.- El Municipio de XXX cuenta con XXX habitantes, de los cuales XXX residen en el núcleo de XXX y los otros dos en el núcleo de XXX.

2º.- Que en relación al escrito presentado dando queja por la situación de tales edificios, por este Ayuntamiento se notificó a los propietarios el 9 de agosto de 2.016, la declaración de estado de ruina de la finca Calle XXX, conforme al informe del



Arquitecto Municipal. No siendo posible notificar a los propietarios de la finca Calle XXX, por encontrarse en paradero desconocido.

3º.- A fecha de hoy el edificio de la Calle XXX, se ha demolido por sus propietarios, y el de la C/ XXX, se encuentra en mal estado de conservación pero sus linderos son dos solares y la vía pública C/ XXX, no existiendo peligro en esta zona de calle para los improbables transeúntes, al tener el edificio una altura en esa zona de 1,50 m.

Por este Ayuntamiento se pretende realizar gestiones para localizar a los propietarios para exigir que cumplan las obligaciones que les impone la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, respecto al edificio de su propiedad en estado ruinoso”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, 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.

En primer lugar, 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. 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. La 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.

El artículo 321 del mismo texto legal (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.



Al mismo tiempo, 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”.

No obstante, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de los inmuebles, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.

El artículo 325 del RUCyL 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).

En segundo lugar, se señala en el informe de la Alcaldía que *“Por este Ayuntamiento se pretende realizar gestiones para localizar a los propietarios para exigir que cumplan las obligaciones que les impone la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, respecto al edificio de su propiedad en estado ruinoso”*.

En relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que si los interesados en un procedimiento son desconocidos o, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda 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). Cuestión diferente, será cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, en cuyo caso el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

Por lo tanto, a juicio de esta Institución, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la presentación de la denuncia por parte del reclamante, procede que se gire una nueva visita de inspección al inmueble objeto de queja sobre el que no se ha realizado actuación alguna, o en su caso, se agilice la solicitud de asistencia técnica a la Diputación Provincial de Segovia, con el fin de que se determine el grado de deterioro o conservación del mismo. A la vista del referido informe, y atendiendo a sus conclusiones, procederá incoar un expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

Finalmente, debemos destacar que el Defensor del Pueblo se ha pronunciado en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016 remitida a un Ayuntamiento de la provincia de Cáceres (a propósito de una queja cuyo autor denunciaba la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble), señalando entre otras consideraciones, que *“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”*.



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 en la localidad de XXX (Segovia), que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el estado de deterioro o de ruina en el que se encuentra, se sugiere que:

Primero.- Se proceda por parte de esa Corporación a realizar una visita de inspección al citado inmueble, o agilice la solicitud de auxilio técnico a la Diputación Provincial y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe el correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- 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 Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

Tercero.- Se tenga en cuenta, también, que, cuando el interesado rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento (artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

Cuarta.- Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López