



Ayuntamiento de XXX
C/ XXX
XXX
(Burgos)

Asunto: Situación de ruina de diversos inmuebles / 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 **5086/2019**, 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 de los inmuebles sitos en la calle XXX de la localidad de XXX (Burgos) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX). En relación a dicha problemática se han remitido diferentes escritos a ese Ayuntamiento, sin respuesta a la fecha de presentación de la queja.

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentran los citados inmuebles entraña un grave peligro para la seguridad de los vecinos de XXX. Igualmente indica que otros edificios de la misma localidad se encuentran en *“un estado deplorable, ruinoso y peligroso, que hace que transitar por la calles de la localidad no sea seguro”*.

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 los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Estado de conservación de los inmuebles sitos en la calle XXX en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmuebles 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 han sido objeto de respuesta los escritos presentados por Dña. XXX con fecha de 15 de enero de 2016, y por XXX el 16 de octubre de 2017, adjuntando en su caso, copia de los mismos.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de junio de 2020, en el cual se hace constar que:

“Con respecto a la edificación urbana enclavada en la Calle XXX, dado que efectivamente su estado de conservación era precario, previas conversaciones con los propietarios; se ha procedido a su DEMOLICIÓN en fechas recientes, quedando actualmente como SOLAR.

Por otra parte, y en relación a la edificación urbana enclavada en Calle XXX se han realizado gestiones telefónicas con la propiedad, exponiendo la situación del mismo desde esta alcaldía, constándome igualmente que por parte de la concejal de este Ayuntamiento D^a. XXX se ha puesto en contacto con la propiedad para proceder a la adopción de las medidas pertinentes para su conservación o demolición.

A fecha actual, a este propietario del inmueble en Calle XXX no se le ha INCOADO el EXPEDIENTE DE RUINA; no obstante si tras las conversaciones NO se procede a su acondicionamiento o demolición, se adoptarán las medidas necesarias desde esta alcaldía CONFORME a las determinaciones que marca la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 5 de junio de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha de registro de entrada de 29 de junio se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el interesado.

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.

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 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, a juicio de esta Institución, y en base a la información contradictoria alegada por el reclamante que afirma que a fecha de 17 de junio de 2020 *“ninguno de los dos inmuebles, ni el situado en C/ XXX se han demolido, ninguno está actualmente como solar”*, procede que se gire una nueva visita de inspección a los inmuebles objeto de queja, con el fin que se pueda valorar el estado de los mismo de forma adecuada, ya que esa entidad local no hace referencia a ningún informe técnico que determine el grado de deterioro o conservación de los inmuebles, cuyo estado desconocemos desde un punto de vista técnico. A la vista de los referidos informes, 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**:

Primero.- Atendiendo a su obligación de garantizar el deber urbanístico de conservación de los inmuebles sitos en la calle XXX de la localidad de XXX (Burgos), ante el estado de deterioro o de ruina en el que se encuentran, se sugiere que se proceda a realizar una visita de inspección a los citados inmuebles, y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoen los correspondientes expedientes de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- Respecto a otros inmuebles de la localidad “en estado ruinoso y peligroso”, se sugiere igualmente a esa Corporación que, en ejercicio de sus facultades urbanística, agilice las visitas de inspección y, en su caso, inste a sus propietarios a realizar las obras necesarias para que se repongan las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y conservación de los inmuebles, mediante la aprobación de la correspondiente orden de ejecución, haciendo 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.

Tercero.- Se tenga en cuenta, también, 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.



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