



Ayuntamiento de XXX
C/ XXX
XXX
(SORIA)

Asunto: Deficiente estado de conservación de edificios / Ruina / 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 **493/2019**, 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 varios inmuebles, que amenazan ruina, sitos en la localidad de XXX (Soria).

Según manifestaciones del autor de la queja, *“hay varios inmuebles que amenazan ruina y otros ya se han caído. Han existido numerosos desprendimientos con el consiguiente riesgo para los vecinos y esto genera evidentes problemas de inseguridad”*. Manifestaba que incluso evitan el pasar por ciertas calles ante el riesgo de accidente.

El reclamante afirmaba que dicha problemática ya ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, y *“verbalmente se ha instado al alcalde que ponga solución a este problema, pero aún no ha dado solución”*.

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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local de los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmuebles que amenazan ruina, 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.



En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 8 de mayo de 2020, en el cual se hace constar que:

“El municipio de XXX será uno de los municipios más pequeños de toda España, con XXX empadronados, de los cuales solo XXX habitan permanentemente en el municipio.

Como cualquier persona puede entender ante esta situación los recursos de este Ayuntamiento son muy limitados, tiene la capacidad económica suficiente para prestar los servicios básicos y obligatorios que todo Ayuntamiento debe prestar a sus vecinos nada más.

Este Ayuntamiento en cuanto a personal propio solo cuenta con Secretario Interventor compartido con otros cinco municipios de la provincia, no tiene más personal.

Tras esta pequeña introducción sobre la situación de este municipio, en relación a la conservación de los inmuebles en este municipio se informa que:

La materia, deber de conservación, se encuentra clasificada esta materia dentro de la disciplina urbanística. Este deber se refiere a la conservación de los edificios con la finalidad de garantizar su seguridad, la salubridad para que no atenten contra la higiene y el ornato para que no afecten a la imagen urbana, extendiéndose en los últimos años a la exigencia de rehabilitación, en los términos de la legislación de patrimonio cultural e histórico, determinan una serie de requisitos básicos y exigencias técnicas de la edificación, que deben ser tomados como referencia, en orden a garantizar la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la misma.

Los sujetos obligados al deber de conservación son en edificaciones: los propietarios de los terrenos, construcciones, edificios o instalaciones, hasta el límite del contenido normal del deber de conservación.

Esta Alcaldía entiende que para imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables, sería necesario establecer un sistema de inspección técnica o periódica de edificios. A este Ayuntamiento le es imposible establecer ese sistema por falta de medios y personal competente que se encargue de la inspección, por lo que este Ayuntamiento de oficio no puede realizar ningún tipo de expediente de disciplina urbanística. La potestad de la Administración municipal sólo puede ejercerse previa la instrucción de un expediente, en el que se compruebe la necesidad de las obras. Ya se ha indicado anteriormente que este Ayuntamiento no tiene personal especializado para la realización de labores de inspección urbanística y esta Alcaldía entiende que no es competencia del Alcalde



realizar esta inspección por sus desconocimiento en estas materias y porque la labor de inspección no viene atribuida a los Alcaldes por ley.

Por lo expuesto hasta ahora se le informa que el Ayuntamiento de XXX no tiene iniciado de oficio ningún expediente de disciplina urbanística por carecer del servicio de inspección de edificios, y por tanto no poder determinar legalmente el estado de conservación de las edificaciones.

*Así mismo se le informa que esta Alcaldía no recuerda ninguna conversación relativa al estado de conservación de los inmuebles de XXX, así mismo consultado con el Secretario del Ayuntamiento me ha informado que no ha tenido entrada en este Ayuntamiento ningún escrito relativo al estado de conservación de los inmuebles de XXX, por lo que **este Ayuntamiento desconoce de qué inmuebles habla el denunciante.***

Esta Alcaldía entiende que para que se inicie expediente de disciplina urbanística a instancia de parte es requisito indispensable que exista ante este Ayuntamiento denuncia formal y por escrito indicando los inmuebles que presuntamente están mal conservados, denuncia que en la actualidad no se ha producido.

Si ante este Ayuntamiento se presenta la denuncia descrita anteriormente procederá a aplicar la legislación vigente en materia de urbanismo para que los propietarios de los inmuebles realicen los actos necesarios para cumplir con el deber de conservación de los edificios.

Por ultimo me gustaría agradecer su interés por el estado de conservación de los bienes inmuebles de este municipio y le solicita que inste a las administraciones superiores a que colaboren o ayuden a los municipios, no solo a XXX, ya que este problema es común a toso los Ayuntamientos, al mantenimiento de los inmuebles en buen estado ya que para este tipo de Ayuntamiento como XXX por falta de medios económicos y personales les es muy difícil adoptar medidas eficientes para conservar los bienes inmuebles en perfecto estado de conservación, en concreto este municipio la única medida que podría adoptar en caso de incumplimiento por los propietarios de las ordenes de ejecución seria la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa del inmueble, medida que esta Alcaldía entiende que no solucionaría el mal estado de conservación de los inmuebles ya que nadie se haría cargo de los mismos. Este Ayuntamiento por falta de capacidad económica no puede optar por la ejecución subsidiaria de las obras que sería la única medida para solucionar el problema de la conservación de los inmuebles”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 25 de mayo de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días e identificara los inmuebles objeto de queja, con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha 27 de mayo se recibieron en



esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el interesado, las cuales, fueron puestas en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante la solicitud de ampliación de información remitida con fecha 2 de junio de 2020. Este último trámite ha sido cumplimentado mediante el informe de la Alcaldía con fecha de entrada en esta Institución el 1 de julio de 2020, en el que reitera lo expuesto en su escrito de 11 de abril de 2020 y pone de manifiesto que: *“se solicitará informe a los servicios técnicos de Diputación Provincial sobre el estado de los bienes inmuebles relacionados, iniciando los preceptivos expedientes urbanísticos”*.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos poner 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, **de oficio** o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:*

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1.º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.



2.º *Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.*

3.º *Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.*

d) *Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas.*

e) *Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.*

f) *Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

g) *Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios”.*

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 correspondientes de la Diputación Provincial.

En segundo lugar, 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, del RUCyL:

“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**, mediante acuerdo del órgano municipal competente. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. Además 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, procede que se agilice la solicitud de asistencia técnica a la Diputación Provincial de Soria, para que gire visitas de inspección a los inmuebles objeto de queja relacionados por el reclamante, con el fin de que se pueda valorar el estado de los mismo de forma adecuada, y se determine el grado de deterioro o conservación de los inmuebles. A la vista de los referidos informes, y atendiendo a sus conclusiones, procederá incoar expedientes de órdenes 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 de los inmuebles sitos en la localidad de XXX (Soria), 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 encuentran, se sugiere que:

Primero.- Por parte de esa Corporación se agilice la solicitud a la Diputación Provincial de Soria para que 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.- Se tenga en cuenta, también, la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal, por los daños que eventualmente se puedan producir, 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.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López