



**Ayuntamiento de XXX  
XXX  
XXX  
(SORIA)**

**Asunto: Situación de ruina de un inmueble / Inactividad / 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 **462/2020**, 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, de la localidad de XXX (Soria) y a los daños y perjuicios que dicha situación generaba en el inmueble colindante (calle XXX). Dicha problemática se había puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento en diversas ocasiones por escrito por parte de D. XXX, sin respuesta en la fecha de presentación de la presente queja.

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble entraña grave peligro para la seguridad de los viandantes. El reclamante afirmaba que *“el tejado ha caído y la pared medianera está cediendo”*.

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 las siguientes cuestiones:

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Soria) 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 26 de junio de 2020, en el cual se hace constar que:

*“A continuación, se transcribe el Informe emitido por el Arquitecto Municipal para dar respuesta a estas cuestiones y que literalmente dice:*

*En cuanto a la afirmación del reclamante "el tejado ha caído y la pared medianera está cediendo" debo indicar al respecto que el inmueble, en su interior aparentemente su estado de deterioro puede ser precario por algunos síntomas detectado desde la calle de su situación.*

*El propietario presentó instancia con fecha 26 de octubre de 2015, solicitando que por parte del ayuntamiento se documentase el estado de la vivienda y en consecuencia se derribase. Este técnico a la vista del escrito ha realizado desde el año 2015 diversas visitas al inmueble y he comprobado que hasta este momento el paramento vertical, que corresponde a la fachada, se encuentra estabilizado y que a lo largo de los años no se ha detectado desprendimiento hacia la vía pública que pueda ocasionar daños, y por lo tanto se trata de un asunto de carácter civil entre propietarios que deben ser ellos los que lleguen a un acuerdo para tomar las medidas necesarias para darle una solución satisfactoria.*

*De acuerdo con las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de XXX, el edificio en cuestión está sujeto a las denominadas Normas de Protección e incluido dentro del ámbito de protección ambiental que se refiere al conjunto de edificios de carácter popular así clasificados y que se reseñan en los planos de ordenación y en el correspondiente catálogo "debiendo conservar sus fachadas y formación de cubierta" todo ello, previo informe municipal y preceptivo favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la provincia de Soria, procedimiento largo y costoso.*

*El estado de conservación del inmueble es malo por falta absoluta de mantenimiento y de abandono total por parte de la propiedad.*

*- Respecto a la cuestión de dar respuesta a los escritos presentados por D. XXX, el único escrito registrado es el de 26 de octubre de 2015 en el que solicita visita del Arquitecto y al que se refiere el Informe transcrito. No ha habido más escritos, si bien el interesado ha solicitado en varias ocasiones entrevistarse con el Alcalde que suscribe y con el Arquitecto municipal para hablar de este tema, ocasiones en las que se le ha atendido e informado de la situación de la vivienda y del procedimiento a seguir”.*



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, según el precitado informe municipal y la documentación adjunta analizada, D. XXX se dirigió a ese Ayuntamiento mediante escrito de fecha de entrada de 26 de octubre de 2015 y que, como consecuencia del mismo, se han realizado diversas visitas al inmueble por parte del arquitecto municipal, entendiéndose que las consideraciones que se realizan en el informe emitido se basan, solamente, en *“síntomas detectado desde la calle”* afirmando textualmente que *“El estado de conservación del inmueble es malo por falta absoluta de mantenimiento y de abandono total por parte de la propiedad”* y que *“en su interior aparentemente su estado de deterioro puede ser precario”*.

En relación con lo expuesto, no podemos dejar de tener en cuenta que la normativa urbanística, por un lado, prevé que el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para la entrada en fincas, construcciones e instalaciones obteniendo, en defecto del consentimiento del titular, la oportuna autorización judicial, y por otro, tipifica como 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, dispone 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 el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo se refiere a esta cuestión cuando indica que el personal encargado de la inspección está autorizado para entrar, sin necesidad de previo aviso, en fincas y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, añade que, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna 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.

Además, en relación con la problemática expuesta no podemos obviar que, como ya indicó en su día la STS de 16 de febrero de 1999, *“se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios”* y que el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado, en distintos fallos judiciales, como causa de responsabilidad patrimonial (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

En esta misma línea se ha pronunciado el Defensor del Pueblo 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”*.

Si bien es cierto 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).

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, accediendo a su interior y no solo mediante la realización de inspecciones externas, 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.

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, de la localidad de XXX (Soria), y en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística 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 nueva visita de inspección al citado inmueble, accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial, 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.- 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].**

**Tercero.- 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**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**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; en los casos en que se hayan producido daños a terceros.**

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