



Ayuntamiento de XXX
Calle XXX
XXX
(LEÓN)

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 **3978/2019**, 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 dos inmuebles sitos en la avenida XXX de la localidad de XXX (León) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el municipio.

Según manifestaciones del autor de la queja, los inmuebles citados no se encuentran habitados, son un foco de ratones y están en situación de ruina en pleno centro del pueblo, frente al bar. *“Recientemente el Ayuntamiento ha acometido labores de adecentamiento de aceras a consecuencia de las cuales y debido a las vibraciones de la maquinaria pesada empleada para tales trabajos, el tejado de la casa sita en el número XXX se ha derrumbado parcialmente y amenaza que tarde o temprano se va a caer y esperamos que no sea contra la carretera general, pudiendo pillar a personas, coches, bicicletas”*.

El reclamante hacía especial hincapié en el estado de ruina y deterioro en el que se encuentran los inmuebles, entrañando un grave peligro para la seguridad de los habitantes de los inmuebles cercanos.

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 avenida XXX de 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.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de agosto de 2020, adjuntando el informe técnico del arquitecto municipal, en el cual se hacía constar que:

“Realizada visita a los inmuebles descritos, de la inspección visual exterior realizada (el 6 de agosto de 2020), no se aprecia ningún indicio en la cubierta o en los muros portantes de ambas edificaciones que permita definir el estado de las mismas como ruinoso.

Avda. XXX.

La edificación presenta algún pequeño problema de flexión en el alero y también algún hundimiento muy localizado de la cumbrera de la cubierta, lo que no compromete la estabilidad estructural del conjunto de la edificación.

No obstante, deberá consolidar dichos problemas, con la mayor brevedad posible, ante una eventual caída de material a la vía pública.

No se ha podido comprobar el estado de la edificación en su parte trasera, por no ser accesible desde la vía pública.



Avda. XXX.



La edificación presenta algún pequeño problema de flexión en el alero y también un pequeño hundimiento en la zona de cambio de material de cobertura de la cubierta, lo que no compromete la estabilidad estructural del conjunto de la edificación.

No obstante, deberá consolidar dichos problemas, con la mayor brevedad posible, ante una eventual caída de material a la vía pública.

No se ha podido comprobar el estado de la edificación en su parte trasera, por no ser accesible desde la vía pública”.



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, ese Ayuntamiento es conocedor del deficiente estado de conservación de los inmuebles objeto de queja, y que, como consecuencia de la presentación de la misma y de nuestra petición de información, se ha realizado una visita de inspección a dichos inmuebles por parte del arquitecto municipal, entendiéndose que las consideraciones que se realizan en el informe emitido se basan, solamente, en “...*la inspección visual exterior realizada. No se ha podido comprobar el estado de la edificación en su parte trasera, por no ser accesible desde la vía pública*”, afirmando textualmente respecto a las dos edificaciones que “*presentan algún pequeño problema que no comprometen la estabilidad estructural del conjunto de la edificación. No obstante, deberá consolidar dichos problemas, con la mayor brevedad posible, ante una eventual caída de material a la vía pública*”. Por lo tanto, resulta acreditado efectivamente, tal y como señala el reclamante, el deficiente estado de conservación de los dos inmuebles sitios en la avenida XXX.



Esa entidad local debe tener en cuenta las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

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.

En este sentido, 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”*.

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), si bien es cierto que 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.

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”.

Por lo tanto, a juicio de esta Institución, procede que se gire una nueva visita de inspección a los inmuebles 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 de los mismos. A la vista de los referidos informes, y atendiendo a sus conclusiones, procederá incoar los expedientes 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 de los inmuebles sitos en la avenida XXX de XXX (León), ante el estado de deterioro o de ruina en el que se encuentran y en ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística y de las facultades de inspección que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se sugiere que:

Primero.- Se proceda por parte de esa Corporación a realizar una nueva visita de inspección a los citados inmuebles, accediendo a su interior previo consentimiento de los titulares o, en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial, y que, a la vista de las conclusiones de los informes técnicos emitidos como consecuencia de la misma, se incoen los correspondientes expedientes de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- 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.- Se considere que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias urbanísticas puede determinar responsabilidad



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

patrimonial del Ayuntamiento por funcionamiento anormal de sus servicios en los casos en que se produzcan 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