



Ayuntamiento de XXX  
XXX  
XXX  
(SALAMANCA)

**Asunto: Deficiente estado de conservación de inmueble / 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 4/2020, 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 y abandono del inmueble sito en la calle de XXX, esquina con la travesía de XXX de la localidad de XXX (Salamanca), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (travesía de XXX). Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento durante años por Dña. XXX y en relación a la misma ha remitido numerosos escritos, el último en fecha 25 de julio de 2019, sin haber obtenido respuesta a la fecha de presentación de la queja ante esta Institución.

Según manifestaciones del autor de la queja el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad y salubridad de los habitantes de la vivienda colindante. *“Estas ruinas producen muchísima humedad en la vivienda colindante, hay roedores y está plagada de maleza, zarzas y basura de todo tipo”*. La pared que separa ambos inmuebles es medianía y según el reclamante, si no hay una solución rápida acabará derrumbándose igual que el resto de la vivienda.

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 del inmueble sito en la calle de XXX esquina con la travesía de XXX de esa localidad en la actualidad, adjuntando en su caso, cuanta documentación e informes técnicos obren en esa entidad local.

- 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.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX en la sede de ese Ayuntamiento con fecha 25 de julio de 2019, adjuntando, en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió escrito del Alcalde de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 15 de septiembre de 2020, en el cual se hace constar:

*“Que personada la Corporación municipal, al completo, en la vivienda a la que se hace referencia en la queja 4/2020, colindante con D.<sup>a</sup> XXX, la misma no amenaza ruina inminente, si bien es cierto que no se encuentra en condiciones de habitabilidad. No obstante se le ha comunicado por escrito a D.<sup>a</sup> XXX en el sentido que a continuación se transcribe, sin perjuicio de se estén adoptando todas medidas que están a nuestro alcance, entre otras el inicio de un posible expediente de ruina si así lo ven los técnicos correspondientes.*

*”.- dicho inmueble no genera peligro alguno para la vía pública ni sus viandantes, si bien se iniciarán los trámites para instar al vecino a que lo mantenga en debidas condiciones y de no hacerlo se tomaran las medidas pertinentes.*

*- si es a usted a quien le ocasiona problemas de humedad, plagas etc... tal y como relata en sus escritos, debe ser al propietario de ese inmueble a quien se dirige para que mantenga su propiedad en condiciones, dado que este Ayuntamiento entiende que eso es un problema entre vecinos, debiendo acudir a todas las vías que estime pertinente para solucionarlo, no al Ayuntamiento”.*

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 analizada, Dña. XXX se ha dirigido a ese Ayuntamiento en numerosas ocasiones poniendo en su conocimiento la problemática objeto de la presente queja, sin embargo, ha sido como consecuencia de nuestra solicitud de información cuando se ha realizado una visita a la citada vivienda por parte de la “Corporación municipal al completo”. Esa entidad local no hace referencia a ningún informe técnico (cuya copia requeríamos en la solicitud de información) que determine el grado de deterioro o conservación del inmueble, cuyo estado desconocemos desde un



punto de vista técnico, ignorando el fundamento de las consideraciones que se realizan en el informe emitido, que determina textualmente que: *“la vivienda a la que se hace referencia en la queja 4/2020, colindante con D.ª XXX, la misma no amenaza ruina inminente, si bien es cierto que no se encuentra en condiciones de habitabilidad. [...] dicho inmueble no genera peligro alguno para la vía pública ni sus viandantes”*.

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.

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 del RUCyL dispone que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, 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 urbanística. 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 ordenes 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 o a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble. 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).

Respecto a la afirmación del Ayuntamiento de que se trata de un *“problema entre vecinos”*, no podemos compartirla, pues se trata de una cuestión relativa al control del estado de conservación de un inmueble, que forma parte de las competencias municipales; es más, 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 ruinosa 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 inmuebles 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 los servicios técnicos municipales a realizar una visita de inspección al inmueble sito en la calle de XXX esquina con la travesía de XXX de la localidad de XXX (Salamanca), o se 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.- 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; 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