



**Ayuntamiento de XXX
XXX
(BURGOS)**

Asunto: Estado de ruina inmuebles de la localidad de XXX / 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 **3160/2020**, 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 de diversos inmuebles en la localidad de XXX y al absoluto desinterés e inactividad del alcalde de la XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, existen viviendas en situación de ruina, *“cuyo abandono es total lo que está generando la aparición de animales nocivos para la salud, como ya está siendo la presencia de ratas. La mejora de las condiciones de salubridad e higiene es extremadamente importante para la habitabilidad en Almendres”*.

Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de esa corporación a través de diversos medios por D. XXX, de forma presencial, vía telefónica, correo electrónico, mensajería y a través de escritos presentados en fecha 2 de diciembre de 2019 y el 30 de enero de 2020, sin obtener ningún resultado o solución al problema planteado a fecha de presentación de la actual queja.

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 las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmueble el deficiente estado de conservación 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 el 2 de diciembre de 2019 y el 30 de enero de 2020, adjuntando en su caso, copia de las mismas.

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

“En cuanto al estado de las “RUINAS” que se denuncia y por las que se pregunta en esta ocasión, no son otra cosa sino la consecuencia del abandono y falta de pobladores de este pueblo y de ubicación, en la montaña, al que solo vuelve alguna familia en época estival y algún fin de semana esporádico como ya se ha manifestado en este Informe y en los anteriores.

La falta de habitantes desde hace más de 30 años, es lo que precisamente propicia, que algunas edificaciones no estén en las mejores condiciones de conservación, por parte de sus propietarios, que no sea un pueblo bonito ni bien arreglado y que solo las escasas viviendas que se utilizan de segunda residencia, estén en estado correcto de conservación.

No obstante, solo había dos solares con maleza y restos de piedras, vegetación que no tienen peligro para viandantes, ni para otros inmuebles y de los dos uno ya ha sido limpiado por su propietario a petición del Ayuntamiento y el otro lo será en cuanto pueda ser localizado y notificado su propietario o sus herederos”.

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.

En primer lugar, 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 segundo 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 de este último 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



subsanan 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.

Seguidamente, 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 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 su afirmación de esa Administración de que uno de los solares con maleza y vegetación será limpiado *“en cuanto pueda ser localizado y notificado su propietario o sus herederos”*, se debe tener en cuenta que si los interesados en un procedimiento son desconocidos o, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda publicar un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente). Cuestión diferente, será cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, en cuyo caso el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

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 *“Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el*



Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciere podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la ejecución subsidiaria siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] 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**:

En ejercicio de 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, se sugiere que:

Primero.- Por parte de los servicios técnicos municipales se lleven a cabo visitas periódicas de inspección a los inmuebles y solares de XXX (Burgos) o se agilice la solicitud de auxilio técnico a la Diputación Provincial y que, a la vista de las conclusiones de los informes técnicos emitidos como consecuencia de las mismas, se incoen los correspondientes expedientes de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- Se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras o actuaciones de reparación y limpieza exigidas para que se repongan las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y conservación, 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 que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).

Cuarto.- Sea considerada por parte de esa Corporación, la posible existencia de responsabilidad patrimonial en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución o no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas o incoa el expediente de declaración de



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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