



**Ayuntamiento de XXX**  
**Calle XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Estado de ruina de vivienda colindante / 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 **3153/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación del inmueble sito en la parcela XXX del polígono XXX denominado “XXX”, con referencia catastral XXX, en el término municipal de XXX (Burgos), en situación de ruina inminente y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

En relación a dicha problemática se han remitido, por parte de Dña. XXX numerosos escritos a ese Ayuntamiento desde el año 2014, sin respuesta ni solución en la fecha de presentación de la queja.

Según manifestaciones del reclamante, ese Ayuntamiento ha incoado el procedimiento de declaración de ruina inminente (Resolución n.º 133/2018), sin embargo evidencia su *“frustración por la falta de voluntad del Ayuntamiento de XXX, de ejecutar su propia resolución”* y evitar las desgracias materiales y humanas que se pudieran producir, pues el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad de los viandantes y habitantes del inmueble colindante.

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 parcela XXX del polígono XXX denominado “XXX” del término municipal de XXX (Burgos) en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a instar a los propietarios del inmueble objeto de la presente queja el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución n.º 133/2018, ordenando las obras de derribo del citado inmueble al encontrarse en *“estado de ruina inminente total”*, y haciendo expresa advertencia de



que el incumplimiento comportaría 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 había sido objeto de respuesta el último escrito presentado por Dña. XXX, el 2 de febrero de 2020, adjuntando en su caso, copia de la misma.

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 1 de diciembre de 2020, en el cual se hace constar que:

*“Con fecha de **26 de noviembre de 2018** se inicia el expediente N° 70/18, ya que se ha podido observar, tras denuncias de fechas de 24 de octubre de 2014, (R.E. XXX a 29/10/14), de 30 de marzo de 2015 (R.E. XXX a 88/4/15), de 2 de febrero de 2016 (R.E. XXX a 8/2/16) y de 30 de octubre de 2018 (R.E. XXX a 5/11/18), que el inmueble con referencia catastral XXX, sito en parcela XXX del polígono XXX “XXX” en el término municipal de XXX, en casco urbano, propiedad, según la Dirección Provincial de Catastro, de D. XXX y de XXX., amenaza con arruinarse de modo inminente, con riesgo actual y real para las personas o cosas, haciendo necesaria la intervención municipal urgente.*

*Con misma fecha anterior de **26 de noviembre de 2018**, se ha efectuado visita urgente de comprobación por el servicio técnico municipal del citado inmueble, con referencia catastral XXX, sito en parcela XXX del polígono XXX “XXX” en el término municipal de XXX, en casco urbano Ampliación de Casco, no declarado o catalogado por el planeamiento urbanístico de XXX. Parte del inmueble declarado fuera de ordenación según el apartado 4.3.2 volumen V NNUUMM XXX estando por su proximidad a Ctra. XXX dentro de los 25,00 metros de protección de la zona de limitación a la edificación. Se han verificado por esta Corporación todos los datos del informe técnico de declaración de ruina, redactado a fecha de 11 de diciembre de 2018 (registro de entrada del informe N° XXX a fecha 12 de diciembre de 2018), por el Técnico Municipal, D. XXX. Se considera que existe amenaza de ruina inminente en todo el inmueble, debido al deterioro físico del mismo que supone un riesgo actual y real para los viandantes, debiéndose ordenar las obras de derribo.*

*Con fecha de **14 de diciembre de 2018** y número **133/18** se dicta **Resolución de Alcaldía** previo informe propuesta de resolución de 12 de diciembre de 2018 de la Secretaría, por la que literal se resuelve*

*«**PRIMERO.** Determinar que el inmueble con referencia catastral XXX, sito en parcela XXX del polígono XXX “XXX” en el término municipal de XXX, en casco urbano, propiedad, según la Dirección Provincial de Catastro, de D. XXX y de XXX, **SE ENCUENTRA EN ESTADO DE RUINA INMINENTE TOTAL**, debido al deterioro*



*físico del mismo que supone un riesgo actual y real para los viandantes, debiéndose ordenar las obras de derribo. Previo a estas obras de derribo, se deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el acceso al inmueble y el tránsito cercano a las fachadas mediante un cercado que evite caídas del material suelto.*

**SEGUNDO.** *Establecer el desalojo inmediato del inmueble referenciado dado el grave peligro que existe para las personas y los bienes.*

*A tenor del artículo 15.2, 3 y 4 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad, será causa legítima suficiente para la entrada en domicilio la necesidad de evitar daños inminentes y graves a las personas y a las cosas, en supuestos de catástrofe, calamidad, ruina inminente u otros semejantes de extrema y urgente necesidad. En tales supuestos, y para la entrada en edificios ocupados por Organismos Oficiales o Entidades Públicas, no será preciso el consentimiento de la Autoridad o funcionario que los tuviere a su cargo. Cuando por estas causas las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad entrasen en un domicilio, remitirán sin dilación el Acta o atestado que redactaren a la Autoridad judicial competente.*

**TERCERO.** *Requerir a la propiedad del inmueble citado para que, bajo su responsabilidad y en el plazo de **TREINTA DÍAS NATURALES a contar desde el mismo día de la notificación, proceda a la ejecución de la demolición del inmueble,** pasado el cual, la Administración Municipal puede acudir, previo requerimiento, a la ejecución subsidiaria (artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso.*

*Téngase en cuenta que, de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, requieren de proyecto: «b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio».*

*En consecuencia, y como norma general, se exigirá proyecto de derribo (con visado colegial de acuerdo con establecido en artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial obligatorio) salvo que la inminencia de la ruina y el peligro de derrumbe hagan imposible el cumplimiento de este requerimiento, bien por parte de los propietarios o bien por la administración, contemplándose la exención de necesidad de licencia en este último supuesto de ruina inminente en el artículo 1.14 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.*



**CUARTO.** *Que se notifique la presente resolución a los propietarios, ocupantes y titulares de Derechos Reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento.*”

*Esta resolución se notifica al interesado mediante acuse de recibo a fecha de 21 de enero de 2019, de la misma manera que se comunica a la titular del inmueble “afectado”.*

*Visto que no se procede a lo largo del ejercicio 2019 al derribo, por la Alcaldía se da traslado del hecho a los técnicos municipales para que procedan a la valoración de las obras de demolición.*

*Con fecha de 1 de julio de 2020, (registro de entrada del informe N° XXX) el servicio técnico municipal emite informe de valoración del derribo del inmueble, con referencia catastral XXX, sito en parcela XXX del polígono XXX “XXX” en el término municipal de XXX, con un presupuesto base de licitación de 22.892,06 euros IVA incluido».*

Con fecha de 7 de octubre de 2020 y número 57/20 se dicta Resolución de la Alcaldía, por la que se resuelve, previa reiteración de los apartados 1 y 2 de la Resolución número 133/18, de 14 de diciembre de 2018 (reproducida anteriormente), dar traslado de la valoración del derribo realizada por los técnicos municipales de fecha 1 de julio de 2020 para que la propiedad del inmueble, bajo su responsabilidad y en el plazo de 30 días naturales a contar desde el mismo día de la notificación, proceda a la ejecución de la demolición del inmueble. Asimismo se advertía que pasado ese plazo la Administración municipal podía acudir, previo requerimiento, a la ejecución subsidiaria (artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), repercutiendo los costes en el titular del inmueble y a las multas coercitivas que procedieran, en su caso.

Finalmente esa Administración indica en su informe que: *«Esta resolución junto con el informe de valoración del derribo se notifica al interesado mediante acuse de recibo a fecha de 13 de octubre de 2020, de la misma manera que se comunica a la titular del inmueble “afectado”.*

*Transcurrido el plazo estipulado en el Decreto de 7 de octubre de 2020 sin que los titulares del inmueble con referencia catastral XXX, sito en parcela XXX del polígono XXX “XXX” en el término municipal de XXX, hayan procedido al derribo del mismo, este Ayuntamiento inicia a fecha de hoy día 30 de noviembre de 2020, Expediente N° 119/2020 de IMPOSICION DE MULTAS COERCITIVAS, y si no procediera se iniciará el correspondiente Expediente DE EJECUCIÓN SUBSIDIARIA».*



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, debemos poner de manifiesto que ese Ayuntamiento ha aplicado el artículo 108.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, (ruina inminente) al informar el técnico municipal que *“existe amenaza de ruina inminente en todo el inmueble, debido al deterioro físico del mismo que supone un riesgo actual y real para los viandantes”*. Dicho precepto dispone que en el supuesto de que la amenaza de ruina inminente ponga en peligro, entre otros, la seguridad pública, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos.

En este sentido, la Resolución de la Alcaldía 133/2018, de 14 de diciembre, determina que el inmueble sito en la parcela XXX del polígono XXX denominado “XXX” se encuentra en estado de ruina inminente total y establece el desalojo inmediato del inmueble referenciado dado el grave peligro que existe para las personas y los bienes y la adopción de las medidas necesarias para evitar el acceso y el tránsito cercano a las fachadas mediante un cercado que evite caídas del material suelto.

El procedimiento de declaración de ruina se regula en los artículos 325 y 326 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); procedimiento cuyos trámites principales son la iniciación de oficio o a instancia de parte (artículo 325.1 y 2), la audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales durante 15 días e información pública no inferior a dos meses (326.1), dictamen pericial de los servicios técnicos municipales o, en su defecto, de los servicios de la Diputación (artículo 326.2) y la resolución que ponga fin al procedimiento (artículo 326.3) la cual, en el supuesto de que declare el estado de ruina, debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble. Dicho procedimiento debe tramitarse aún el supuesto de ruina inminente (situación de deterioro físico del inmueble que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas) ya que el artículo 328 del Decreto 22/2004 establece que *“La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido”*.

El artículo 326.5 del RUCyL dispone que la resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de incoación cuando se haya iniciado de oficio.



En relación con lo expuesto señala el artículo 107.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que la declaración de ruina detallará los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. Este mismo precepto legal añade en el apartado 4 que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella. Textualmente disponen que:

*“3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.*

*4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente”.*

En la misma línea, el artículo 327 del Decreto 22/2004 establece que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado y continúa indicando que los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

En definitiva, la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria, como ese Ayuntamiento conoce, a la que debe acudir en caso de incumplimiento por parte de los propietarios de las medidas dispuestas en la declaración de ruina. Es más, el Ayuntamiento podría incurrir en responsabilidad patrimonial si no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente dichas medidas. En concreto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). El recurrente reclamaba, en este caso, los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante. Señala textualmente la referida Sentencia que *“La inactividad administrativa es la falta absoluta de actividad en perjuicio del interesado, en este caso, de la parte recurrente que ante las denuncias presentadas ante el Ayuntamiento de Ripoll, no obtiene ni respuesta ni resultado alguno tendente a la adopción de las medidas necesarias para evitar el daño o perjuicio que se produjo el 11 de junio de 2011 con el hundimiento de la escalera y la posterior demolición urgente del inmueble afectado por la ruina*



*técnica, más que evidente. Pero no sólo eso, sino que cuando finalmente se adoptó el Acuerdo de requerir a la propietaria del inmueble que, a su vez, adoptase medidas urgentes para evitar el colapso del inmueble, tampoco supo ejecutar su propia decisión, con el resultado ya conocido”. Y añade, en relación con los daños morales, lo siguiente “el período de tiempo entre el año 2007 y 2011, desde el día que se presentó la primera denuncia hasta que se produjo la demolición del inmueble contiguo, la parte recurrente vivió unos años de abandono por parte de la Administración Pública demandada, que tenía la obligación legal de atenderle y tutelarle en el ejercicio de sus derechos, lo que lógicamente creó, como se afirma en la sentencia, una situación de angustia y de estrés, máxime, cuando se denunció la situación ruinosa y peligrosa del inmueble contiguo en dos ocasiones, a las que contestó la Administración Pública con la inactividad”.*

Por lo demás, en esta misma línea se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266, en la que su autor denunciaba, también, la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble. Entre otras consideraciones, se señala en la citada Sugerencia *“Nuevamente se 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”.*

Todo lo anterior debe ponerse en relación con el contenido de las denuncias formuladas desde el año 2014 por la interesada (habiendo transcurrido más de 6 años desde la presentación de la primera); plazo de tiempo a todas luces excesivo si es cierto, como parece, que, pese a la existencia de un riesgo real para los viandantes debido al deterioro físico del mismo, no se ha realizado la demolición.

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**:

**Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento se agilice la finalización de todas las actuaciones relativas al expediente de declaración de ruina del inmueble sito en la parcela XXX del polígono XXX denominado “XXX”.**

**Segundo.- Que se tenga en cuenta que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina el Ayuntamiento debe proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado.**

**Tercero.- Que se tenga en cuenta, también, la posible existencia de responsabilidad patrimonial en aquellos supuestos en que los propietarios no**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**conservan en condiciones de seguridad sus bienes y el Ayuntamiento no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente las medidas dispuestas en dicha declaración.**

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