



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Segovia)

**Asunto: Restablecimiento de la legalidad / expediente de ruina XXX / XXX
(Segovia) / Resolución**

Ilma. Sra.:

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 **3187/2020**, 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 un inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calleXXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en el que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad y salud de los vecinos, considerado como un *“auténtico basurero, paradójicamente muy próximo al consultorio médico de la localidad”*, habiéndose solicitado en varias ocasiones el desbroce de la maleza y la retirada de otros elementos contaminantes.

Dicha problemática ya se ha puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento, mediante denuncia presentada el 24 de octubre de 2019, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido una solución al respecto.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a esa entidad local acerca del estado de la referida cuestión, concretando los siguientes puntos relativos a la problemática planteada:

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX 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 el mismo 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 cuantas actuaciones se hayan llevado a cabo por esa corporación en orden a garantizar la seguridad del inmueble colindante y de los vecinos del municipio de XXX, adjuntando, en su caso, copia de los informes técnicos y jurídicos emitidos sobre la controversia objeto de queja, así como de los expedientes de restauración de la legalidad o sancionador, en su caso, tramitados.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la alcaldía, con fecha de entrada en esta Institución el 17 de noviembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

«Por la presente se informa que con fecha 11 de noviembre de 2020 se giró visita de inspección por parte del Arquitecto Técnico Municipal, D. XXX, en el que se pone de manifiesto:

“Girada visita de inspección al inmueble de la Calle XXX se puede constatar la acumulación en su interior de restos de escombros, maderas y vegetación, que a juicio del técnico que suscribe deberán ser retiradas a la mayor brevedad posible”.

A la vista del informe indicado, por parte del Ayuntamiento se ha requerido a los propietarios del inmueble, para que en el plazo de 10 días naturales, a contar desde la recepción de este escrito, se proceda a la retirada de maderas, pallets, vigas, etc., del inmueble situado en la Calle XXX, así como la limpieza del mismo.

Se le ha informado de que en el supuesto de no proceder a dicha limpieza, se realizaría de forma subsidiaria, con la iniciación del consiguiente expediente sancionador».

Pues bien, a la vista de la información obtenida de esa Administración local y también de la proporcionada por el autor de la queja, se pueden enunciar los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

1.- En fecha 24 de octubre de 2019 fue presentado escrito en el registro general de ese Ayuntamiento denunciando *“la situación insostenible de abandono, insalubridad, inseguridad y ruina de la finca colindante sita en calle XXX de XXX”.*

2.- El arquitecto municipal emitió informe el 20 de noviembre de 2019, poniendo de manifiesto el estado de abandono e insalubridad de las edificaciones y de las parcelas a las que se hace referencia, constatando que existe un foco insalubre, lleno de maleza,



suciedad y restos de antiguas edificaciones y recomendando en primer lugar el vallado del acceso para evitar la proximidad de personas al área de peligro.

3.- Con fecha 18 de diciembre de 2019 ese Ayuntamiento inició expediente de ruina, procediendo a requerir a los propietarios del inmueble a llevar a cabo una serie de medidas en el plazo de 20 días naturales (vallado, limpieza y retirada de maleza de la parcela, revestimiento de conducto de humos).

4.- Los propietarios procedieron a la presentación de la declaración responsable de obra para la colocación de puerta que impidiera el acceso al inmueble y a la limpieza del patio y edificaciones.

5.- Con fecha 11 de noviembre de 2020 se giró visita de inspección por el arquitecto técnico municipal al inmueble de la Calle XXX de XXX, constatando la acumulación en su interior de restos de escombros, maderas y vegetación.

6.- A la vista del anterior informe, el Ayuntamiento ha requerido a los propietarios del inmueble, para que en el plazo de 10 días naturales, procedieran a la retirada de maderas, pallets y vigas del inmueble citado, así como a la limpieza del mismo, informado de que en el supuesto de no proceder a dicha limpieza, se realizaría de forma subsidiaria, con la iniciación del consiguiente expediente sancionador.

En consecuencia, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo 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 dispone que el Ayuntamiento podrá 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).

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 *“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”*.

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 la obligación municipal de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (Segovia) por parte del propietario, conforme dispone 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.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada al citado inmueble, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- En virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie cuando proceda la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

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 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, siempre que de ello se deriven 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