



Ayuntamiento de XXX
Calle XXX
(Soria)

Asunto: Denuncia situación de ruina en la localidad de XXX / Calle 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 **2757/2020**, 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 a la orden de demolición de la casa sita en la calle XXX de la localidad de XXX (Soria), por encontrarse en un estado de conservación muy deficiente, amenazando inminente y grave ruina, con peligro de desplome sobre la vía pública.

Según manifestaciones del autor de la queja, la licencia para el derribo de dicho inmueble fue concedida por ese Ayuntamiento de XXX en fecha 31 de diciembre de 2008, y *“que una vez efectuado el derribo las dos casas colindantes (a derecha e izquierda), han quedado desprotegidas, presentando un serio peligro de derrumbe. Por dicho motivo se ha tenido que mantener una parte de la fachada y apuntalar los laterales de las casas colindantes”*.

Afirma el reclamante que dicha problemática había sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante escrito de 28 de agosto de 2009 por D. XXX y de forma presencial en diversas ocasiones. Con fecha de 1 de junio de 2019, D. XXX ante la alarmante situación del inmueble, envió de nuevo unas fotografías del mismo, solicitando una solución urgente sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta.

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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que ese Ayuntamiento tiene sobre los hechos expuestos en el encabezado de este escrito.



- Remita copia íntegra del expediente de derribo iniciado el 5 de noviembre de 2008, adjuntando cuanta documentación obre en poder de ese Ayuntamiento, incluyendo los informes técnicos y jurídicos evacuados al respecto.

- Informe sobre las actuaciones realizadas por esa corporación en orden a preservar la seguridad de los inmuebles colindantes así como de vecinos del municipio de XXX.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 10 de diciembre de 2020, por medio de la cual *“se remite el conjunto de actuaciones administrativas practicadas en los años 2009 y 2010 en relación con la situación de ruina de inmuebles calle XXX de esta jurisdicción”*, rogando disculpas por el retraso en la contestación debida a la carga de trabajo que pesa sobre ese Ayuntamiento.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes 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, a la vista de la información remitida por ese Ayuntamiento la última actuación municipal de la que tenemos constancia es del año 2010. No resulta del expediente que haya tenido lugar una nueva visita de inspección o se haya emitido un informe de comprobación por parte de los servicios técnicos municipales ni, en consecuencia, se haya respondido al escrito remitido a ese Ayuntamiento el 1 de junio de 2019 por D. XXX, ante la alarmante situación de los inmuebles afectados, solicitando una solución urgente.

Esa Corporación municipal tiene constancia de la existencia de ruina en los inmuebles a los que se hace referencia en este expediente, desde hace **más de 10 años**, plazo de tiempo a todas luces excesivo si es cierto, como parece, que, pese a la existencia de diversos informes técnicos que ponen de manifiesto el importante deterioro arquitectónico de los inmuebles y el riesgo existente de desplome y consecuente peligro de daños a las personas y a las cosas, y también pese a las diversas órdenes de ejecución dictadas, no se ha realizado ningún tipo de actuación de las previstas en la normativa urbanística en el supuesto de incumplimiento de las mismas por parte de los propietarios.

En el informe técnico emitido por la arquitecta municipal el 7 de octubre de 2009 se confirma el estado de los inmuebles sitos en la calle XXX:

“Dos edificios de construcción tradicional de dos plantas más altillo, contruidos a base de mampuesto de piedra en las zonas inferiores y adobe en las superiores,



separados por un tercer inmueble, con el número XXX, derribado, del que queda la mitad inferior de la fachada principal, y se muestran las vigas principales del tejado.

Las tres edificaciones son medianeras, e incluso cabe pensar que al menos dos de ellas formaron parte de la misma edificación y posteriormente se dividió, como es el caso de los números XXX.

El inmueble nº XXX, se encuentra deshabitado, se halla en estado de ruina inminente, tanto técnica como económica, el edificio no es seguro para personas y cosas, pues las obras para conseguir esto, implicarían una completa afección estructural, de cerramientos, y cubierta, pasando por la demolición y vuelta a construir el mismo inmueble. [...]

La medianera con el nº XXX, prácticamente ha desaparecido quedando lienzos superiores del entramado de adobes y madera, a punto de ceder y caer, pues carece de toda sustentación inferior; y se aprecia la inclinación de estos lienzos vencidos hacia el solar del nº XXX.

Respecto del número XXX, que se encuentra habitado, se trata de ruina parcial, limitada a la reconstrucción de la pared medianera con el nº XXX, atado de la misma a los cerramientos principales y recogida de los ríos de teja movidos y deteriorados con la demolición del inmueble central, con la correspondiente impermeabilización del paño completo.

No obstante mientras duren las obras de afianzamiento y remate de lo deteriorado, que dadas las fechas y época del año, deberán comenzarse lo antes posible, el inmueble deberá ser desalojado”.

A la vista de dicho informe técnico fueron dictados diversos decretos municipales de 21 de octubre de 2009, ordenando a los propietarios de los inmuebles sitios en los números XXX de la calle XXX, las obras de reparación y demolición, respectivamente, de sendos inmuebles, en el término de tres meses.

Se adjunta un segundo informe técnico de cada uno de los inmuebles citados, emitido por la arquitecta municipal el 10 de mayo de 2010, y que viene a reproducir lo dispuesto en el informe precedente.

Por lo tanto, debemos recordar a ese Ayuntamiento que debe inspeccionar de nuevo los inmuebles y, en particular, aquel de ellos sobre el que en anteriores informes se preveía la reconstrucción parcial y, en su caso, 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”.

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.

Finalmente, procede poner de manifiesto que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye, valorando los esfuerzos que vienen realizando para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono y deterioro de los inmuebles. Sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna. Al respecto recuerda la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Les Illes Balears de 29 de marzo de 2011 que los Ayuntamientos ostentan competencia municipal en materia de urbanismo y disciplina urbanística en su territorio y cualquier actuación en la materia requiere celeridad y prontitud. Por ello, solo resta recordar que esa Corporación puede instar de la Diputación de Soria, la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.

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.- Atendiendo a su obligación de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación de los inmuebles por parte de los propietarios, se sugiere que ese Ayuntamiento agilice la tramitación de todas las actuaciones relativas a los expedientes de orden de ejecución y/o declaración de ruina de los inmuebles sitos en la calle XXX de XXX.

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 o de ruina 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 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 y se producen 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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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