



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Segovia)

Asunto: Deficiente conservación de solar / 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 **4170/2020**, 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 solar sito en calle XXX de la localidad de XXX (Segovia).

En relación al citado inmueble, ya se tramitó por esta Procuraduría el expediente 20180832 en el contexto del cual, y con fecha de 25 de marzo de 2019, se formuló a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se señalaba:

“1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se agilice la tramitación del expediente de ruina del inmueble sito en la calle XXX de XXX.

2.- Que se tenga en cuenta 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.

3.- 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”.

Dicha Resolución fue aceptada por esa Administración local mediante escrito, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 24 de julio de 2019, en el que se informaba de la Resolución de la Alcaldía 45/2019, por la que se decretaba la declaración de ruina inminente del inmueble objeto de queja.



Sin embargo, según manifestaciones del autor de la queja, una vez demolido el citado inmueble en el mes de septiembre de 2019, un año más tarde el solar está igual que cuando lo demolieron, no se han quitado las vallas de obra y hay trozos de ruinas sin demoler en la fachada colindante. (Adjunta reportaje fotográfico)



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 solar sito en la calle XXX de XXX (Segovia), en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar 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.

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 12 de marzo de 2021, en el cual se hacía constar que:



“Que en ejercicio de sus competencias el Ayuntamiento de XXX procedió a tramitar el expediente de ruina dejando el espacio en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad para los vecinos.

Que el inmueble que nos citan es de particulares con los que ha sido imposible durante el expediente de ruina, antes y después del mismo conseguir actuación alguna pues es de muchos herederos que no se tratan entre ellos.

Actualmente no existen situaciones que pueden provocar peligro o perjudiquen la seguridad, salubridad y accesibilidad en la zona para la generalidad de los vecinos en la zona pública y se ha dejado unas vallas por motivos de salvaguardar la seguridad de todos en zona pública.

No obstante vista la queja que Uds. nos citan y de la que no teníamos conocimiento, se la comunicaremos a los propietarios indicando la situación tal y como la describen”.

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 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. Esta 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.

Sin embargo, es cierto que la propiedad no es siempre un asunto pacífico, como se pone de manifiesto en el presente caso; en múltiples ocasiones existen dificultades



para identificar a todos los dueños de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años. No obstante, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación no admite demora alguna. Por ello, esta Institución no puede compartir la afirmación municipal según la cual *“el inmueble que nos citan es de particulares con los que ha sido imposible durante el expediente de ruina, antes y después del mismo conseguir actuación alguna pues es de muchos herederos que no se tratan entre ellos”*.

Precisamente en relación con lo expuesto las STS de 14 de julio de 1992 y 7 de mayo de 1998 consideran que la Administración debe partir de las situaciones de hecho y de las **apariencias de titularidad** existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos en que consiste la orden de ejecución, de tal manera que esta será ajustada a derecho siempre que se dirija contra la persona que reúna aquella apariencia de titularidad, sin perjuicio de las cuestiones de propiedad (u otras circunstancias) que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

Así, por ejemplo, resulta suficiente la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber no estando, en ningún caso, obligada a investigar y decidir sobre la propiedad del inmueble. Otra cuestión es que las resoluciones de los Jueces y Tribunales civiles puedan determinar, en su caso, un cambio de destinatario en los requerimientos de la Administración o, incluso, una acción de repetición entre particulares cuando aquellos requerimientos se hubieran recibido y hubiesen sido atendidos por quien luego resultara no ser el propietario.

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: *“Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas”*.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 11 de abril de 2016 dirigida al Ayuntamiento de Villagómez La Nueva (Queja 15015652), en la que textualmente se indica que: *“con carácter general, están obligados a conservar y llevar a cabo las obras precisas los propietarios de los inmuebles. Basta la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber”*.



Por lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que por parte de esa Corporación se incoe un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad el solar sito en calle XXX de la localidad de XXX (Segovia), realizando las necesarias tareas de limpieza y de retirada de vegetación, escombros y basuras, ya que su presencia contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esta zona, incluso puede limitar el uso público de la acera y poner en peligro la movilidad de las personas.

El artículo 322 (que lleva por rúbrica ejecución forzosa) establece que el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas y que estas últimas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por 100 del valor de las obras ordenadas. También establece que las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución y compatibles con las mismas y que 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 de apremio.

Finalmente, debemos poner en valor el interés de ese Ayuntamiento en solucionar el asunto objeto de la presente queja, y valoramos los esfuerzos realizados para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono y deterioro del inmueble declarado en ruina inminente y que fue objeto de un expediente previo. Sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de los solares, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna.

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 esa Corporación se proceda a incoar un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad el solar sito en calle XXX de la localidad de XXX (Segovia).



Segundo.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento en que consiste la orden de ejecución, aparezca dirigido contra la persona que reúna la denominada «apariencia de titularidad», sin perjuicio de las cuestiones de propiedad (u otras circunstancias) que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

Tercero.- Se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras o actuaciones de conservación y limpieza exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia y de la urgencia en la ejecución.

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