



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Palencia)

Asunto: Solicitud de declaración de ruina / Inactividad / Resolución

Ilmo. Sr. Alcalde:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **52/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores 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 plaza XXX de la localidad de XXX (Palencia) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (plaza XXX).

Dicha problemática es conocida por ese Ayuntamiento desde hace años, habiendo remitido D. XXX diversos escritos, el último con fecha 2 de diciembre de 2019, sin que se haya obtenido respuesta alguna ni solución, siendo evidente la inacción y pasividad del Ayuntamiento al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de **“ruina inminente”** y deterioro en que se encuentra el citado inmueble, entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes de los inmuebles colindantes y para los vecinos del pueblo en general, al ser un lugar emblemático del municipio donde se celebran eventos de todo tipo, fiestas patronales incluidas.

El reclamante afirma que *“el tejado se está desplomando hacia el interior del edificio y una pared trasera de adobe se ha desplomado muchos grados, amenazando con colapsar y caer en cualquier momento. Esta pared se encuentra acodalada y apuntalada por el interior del patio comunitario desde hace al menos cinco años”*.



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 plaza XXX, de la localidad de 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 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.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante esa corporación por D. XXX, el 2 de diciembre de 2019, adjuntando en su caso, copia de la misma.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 1 de abril de 2020) hasta en tres ocasiones (19 de agosto, 16 de noviembre de 2020 y 11 de febrero de 2021), una vez levantada la suspensión de los plazos de todos los procedimientos abiertos en la Institución del Procurador del Común a la vista de los efectos que podía producir en su tramitación la aplicación de lo establecido por la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis



sanitaria ocasionada por la COVID-19, derogada con efectos desde el 1 de junio de 2020, por la Disposición derogatoria única del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorrogó el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

La única comunicación remitida por ese Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 11 de septiembre de 2020, fue una solicitud de prórroga del plazo ordinario otorgado para facilitar la respuesta oportuna en diversos expedientes. Atendiendo a su petición, se le concedió un nuevo plazo de un mes, a contar desde la fecha de recepción del escrito de concesión, sin embargo, no se ha remitido una respuesta al respecto.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos aportada por el reclamante, hemos estimado oportuno formular 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 la parte reclamante, la última actuación municipal de la que tenemos constancia es del año 2013, un Decreto de Alcaldía de 3 de octubre de 2013, por el que se declara la ruina total del inmueble sito en la plaza XXX, con referencia Catastral XXX, por el que se resuelve:

“PRIMERO: Declarar la ruina total del inmueble de la plaza XXX, con referencia Catastral XXX, del que son propietarios, según consta en el registro de la propiedad de XXX, D^a. XXX como titular del pleno dominio de la mitad indivisa; D^a. XXX como titular del usufructo privativo de la mitad indivisa y D^a. XXX como titular de la nuda propiedad de la mitad indivisa, siendo también interesado D. XXX.

SEGUNDO: Desestimar la petición de ruina parcial efectuada por D. XXX, por cuanto queda acreditado que no se dan las condiciones exigibles para la



declaración de una ruina parcial, salvaguardando los huecos monta/pasa de los que se dice titular, ya que éstos se enclavan en una única unidad estructural, -la del edificio objeto de este expediente-, puesto que como, repetidamente insisten las sentencias del Tribunal Supremo, la declaración de ruina viene referida a la totalidad de la construcción y no a partes determinadas de la misma. Es lo denominado "principio de unidad predial": la declaración afecta a toda la finca, aunque el estado ruinoso no se extienda a todas las partes de la construcción y existan dependencias en buen estado.

TERCERO: Ordenar a la propiedad la demolición y desescombro del inmueble y vallado del solar resultante con muro opaco de al menos 2,5 metros en la fachada a la plaza, y establecer un plazo de dos meses para la ejecución de la misma, previa solicitud de la oportuna licencia urbanística a la que se deberá acompañar el oportuno proyecto técnico y encargo de dirección técnica. Y con la advertencia establecida en el art. 327 del RUCyL para el caso de incumplimiento de los plazos señalados”.

Esa Corporación municipal tiene constancia de la existencia de ruina en el inmueble al que se hace referencia en este expediente, desde hace **más de 8 años**, plazo de tiempo a todas luces excesivo si es cierto, como parece, que, pese a la existencia de diversos informes técnicos emitidos por el servicio de asistencia a municipios de la Diputación de Palencia, en virtud del artículo 325 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los que se pone de manifiesto que el edificio no reúne condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad suficientes que permita ser ocupado, concluyendo que una vez examinado el estado físico del inmueble concurre causa para la declaración de ruina, proponiendo el desarrollo del correspondiente procedimiento conforme al artículo 326 del RUCyL, no se ha realizado posteriormente al Decreto de declaración de ruina de 3 de octubre de 2013 ningún tipo de actuación de las previstas en la normativa urbanística en el supuesto de incumplimiento de la orden de ejecución por parte de los propietarios.

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.

Todo ello sin perjuicio de que ese Ayuntamiento pueda aplicar el artículo 108.1 de la Ley 5/99 (ruina inminente) en el supuesto de que la amenaza de ruina ponga en peligro, entre otros, la seguridad pública, supuesto en el cual 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 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.

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.- Se sugiere que ese Ayuntamiento agilice la tramitación de todas las actuaciones relativas al expediente de declaración de ruina del inmueble sito en la plaza XXX de la localidad de XXX (Palencia).



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, proceda en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, a la ejecución por la vía subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina, a costa del obligado.

Tercero.- Que se tenga en cuenta, 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.

Tercero.- Se recuerda al Ayuntamiento que debe cumplir la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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