



Ayuntamiento de XXX
XXX
(León)

Asunto: Inmueble en Ruina en XXX / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **2241/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía referencia al deficiente estado de conservación y abandono del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (León) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes (adjunta reportaje fotográfico).

Según manifestaciones del autor de la queja el estado de ruina y deterioro en el que se encuentra el citado inmueble continua suponiendo *“un grave riesgo para cualquier vecino que circule por la calle”*.



Dicha problemática había sido objeto de una queja anterior, dando lugar a la tramitación del expediente 222/2019, el cual fue archivado por considerarse en vías de



solución el hecho que motivó la misma, a la vista de su informe de 23 de mayo de 2019, en el que nos indicaba que:

“Se ha iniciado expediente de declaración de ruina mediante Resolución de Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2019, previo informe de comprobación por parte del técnico municipal, dando audiencia a los propietarios para que realicen las alegaciones oportunas. De igual forma, se ha solicitado informe a la comisión de patrimonio, ya que es un inmueble incluido en el Catálogo de Arquitectura de las Normas Urbanísticas de XXX, con nivel de protección de carácter Estructural. Igualmente se ha procedido a someter a información pública el expediente en el Boletín de Castilla y León”.

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 actual del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (León) objeto de la presente queja.

- Indicación del estado de tramitación del expediente de declaración de ruina iniciado mediante Resolución de Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2019 y motivos por los que se ha retrasado su ejecución, aportando copia de cuantos informes técnicos y jurídicos hayan sido emitidos al respecto.

- Actuaciones municipales realizadas en orden a preservar la seguridad de los vecinos del municipio ante el peligro que supone el deficiente estado de conservación del citado inmueble.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 20 de julio de 2020) hasta en tres ocasiones (9 de octubre de 2020, 12 de enero y 22 de febrero de 2021), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

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 2019; concretamente, la Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2019, por la que se inicia el expediente de declaración de ruina del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX.

Esa Corporación municipal tiene constancia de la existencia de ruina en el inmueble al que se hace referencia en este expediente, desde hace casi **5 años**, pues nos consta un escrito remitidos por D. XXX con número de registro de entrada en el Ayuntamiento 177 y fecha 25 de agosto de 2016, mediante el que se puso en su conocimiento el estado ruinoso de la edificación, denunciando que suponía un grave peligro para cualquier vecino ya que el lugar no está protegido, y otro presentado en la oficina de correos de XXX el día 19 de enero de 2019 por Dña. XXX; por lo tanto, plazo de tiempo a todas luces excesivo si es cierto, como parece a la vista del reportaje fotográfico, que el edificio no reúne las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad suficientes exigidas por la normativa urbanística, no habiéndose realizado posteriormente a la Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2019 ningún tipo de actuación de las previstas en el supuesto de incumplimiento por parte de los propietarios de lo ordenado.

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 dispone dicho precepto que:

“1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.



b) Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

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”.

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 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.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2002 estimó la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por una comunidad de propietarios contra el Ayuntamiento de Arganda del Rey. En este caso el Alcalde del Ayuntamiento había dictado un Decreto requiriendo a la propiedad del edificio colindante para que llevase a cabo las obras necesarias para la consolidación del mismo ya que su estado afectaba a los cimientos del edificio de la comunidad. Ante la inejecución de las referidas obras, las mismas fueron abonadas por cuenta de la comunidad que, posteriormente, presentó una reclamación en el Ayuntamiento solicitando el importe de lo abonado. Dicha reclamación, sin embargo, fue desestimada *“porque el Ayuntamiento había requerido a la propietaria para que efectuase las obras en la bodega hundida en evitación de los perjuicios que se pudieren causar, de modo que la responsabilidad de acometer dichas obras era exclusivamente de la aludida propietaria”*.

Sin embargo, señala textualmente dicha Sentencia:

“El Ayuntamiento demandado y ahora recurrido no cumplió estos deberes, pues, a pesar de haber transcurrido más de un año del requerimiento efectuado a la propietaria a fin de que ejecutase, en el plazo de un mes, las obras en la cueva situada en el subsuelo del edificio y de la calle, sin que las hubiera iniciado, no desarrolló actividad alguna a pesar de que los propietarios del inmueble progresivamente dañado por el hundimiento de la cueva le hicieren presente tal situación y el deterioro que continuaba produciéndose en el edificio de su propiedad, lo que les obligó a acometer por su cuenta las obras imprescindibles para evitar otros daños irreparables.

Es evidente, por lo dicho, que el funcionamiento del servicio público municipal fue anormal, lo que determinó que los propietarios del edificio afectado por los repetidos hundimientos de la cueva se vieses precisados a ejecutar sustitutoriamente unas obras de reparación que debió acometer el Ayuntamiento en cumplimiento del deber impuesto por el aludido artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que dicho Ayuntamiento ha de reintegrarles los pagos efectuados a la empresa que ejecutó las obras, que deberían haber sido realizados por la propietaria, o en su defecto, por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que éste repita contra aquélla”.



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 recomienda que ese Ayuntamiento agilice con urgencia la tramitación de todas las actuaciones relativas al expediente de declaración de ruina del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (León), iniciado mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2019.

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 misma, 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.

Cuarto.- 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