



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Burgos)

**Asunto: Deficiencias derribo edificaciones ruinosas calle de XXX en XXX
(Burgos) / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **2613/2020**, 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 en el que se encuentra el inmueble sito en la calle de XXX de la localidad de XXX (Burgos) como consecuencia de la demolición de las viviendas colindantes (calle de XXX) efectuado en el mes de agosto de 2019.

Según manifestaciones del autor de la queja, el mal estado en el que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes del mismo. Afirma que *“el deterioro cada vez va a más, se están separando las paredes”*, teniendo que apuntalar el interior de la casa hacia las paredes medianiles de los solares XXX, temiendo su propietaria que se caiga la casa por las grietas originadas.





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 de esa corporación municipal sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Interesaba conocer a esta Institución cuantas actuaciones se hubieren llevado a cabo por esa corporación en orden a garantizar la seguridad del inmueble colindante adjuntando, en su caso, copia del expediente tramitado, incluyendo informes técnicos y jurídicos emitidos sobre la controversia objeto de queja.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmuebles 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.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 16 de septiembre de 2020) hasta en tres ocasiones (16 de noviembre de 2020, 2 de febrero y 10 de marzo 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 la parte reclamante, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:



Como recordará, las deficientes condiciones de conservación de las edificaciones localizadas en los XXX ya fueron objeto de dos reclamaciones tramitadas por esta Procuraduría (números 20180810 y 20170770). El expediente 20170770 concluyó con una Resolución de 13 de octubre de 2017 que fue aceptada por ese Ayuntamiento mediante escrito de 18 de enero de 2018. Asimismo, en el marco de la tramitación del expediente 20180810, el 26 de noviembre de 20218 se formuló una recomendación en cuya parte dispositiva textualmente se indicaba:

“1.- Que por parte de esa Corporación se agilice la solución de la problemática relativa al inmueble localizado en la calle de XXX consistente, en principio, en la imposibilidad de acceso al mismo con maquinaria pesada como consecuencia de la plantación de especies vegetales en el viario público.

2.- Que se gire nueva visita de inspección al inmueble localizado en la calle de XXX accediendo a su interior previo consentimiento del titular o, en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial y que, a la vista del resultado de la referida visita, y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se incoe un expediente de orden de ejecución o, en su caso, de ruina (arts. 106, 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril).

3.- Que ese Ayuntamiento tenga en cuenta que, en el caso de derrumbamiento de un edificio, los daños que se produzcan por efecto del mismo pueden ser reclamados en concepto de responsabilidad patrimonial.

4.- Que ese Ayuntamiento tenga en cuenta, también, que puede acudir a la Diputación de Burgos con la finalidad de que esta le preste 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 art. 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y en el art. 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero”.

Mediante comunicación de ese Ayuntamiento de 12 de diciembre de 2019 se puso de manifiesto a esta Institución *“que tras el pertinente informe urbanístico que concluyó el estado de ruina de ambos inmuebles se requirió a sus propietarios para que bajo su responsabilidad, y en el plazo de 48 horas, se procediera al inicio de los pertinentes trabajos de demolición que concluyeron en el mes de agosto de 2019”.*

Puesto que los perjuicios ocasionados en el inmueble sito en el número XXX de la calle XXX de la localidad de XXX se mantienen y no existe constancia alguna de que ese Ayuntamiento haya ofrecido respuesta al ciudadano afectado y ahora tampoco a esta Defensoría, el pronunciamiento que debemos realizar en este momento no puede ser sino



una reiteración de nuestra anterior resolución, la cual resultó aceptada por esa Entidad local, aunque dicha aceptación se haya materializado solo parcialmente.

En este sentido debemos destacar la importancia de **cumplir con los compromisos alcanzados** y dar las explicaciones oportunas. Ese Ayuntamiento, una vez que ha aceptado la solución que le hemos propuesto, debe implicarse activamente en la resolución del problema planteado, para que así los pequeños conflictos vecinales no se prolonguen indefinidamente en el tiempo, con las negativas consecuencia de todo orden que eso puede suponer.

Esta es, a nuestro juicio, la única forma en que un Ayuntamiento puede desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración. Este **derecho a una buena administración**, que hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo respetado por la Administración responsable, encuentra su fundamento en los principios del artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como los de buena fe, confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública, sin olvidar que en su primer párrafo este precepto dice que *“Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho”*.

Pero más allá de lo indicado, tampoco podemos dejar de manifestar que la inactividad de los ayuntamientos (falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas) ha dado lugar a la estimación judicial de diversas reclamaciones de responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados por la inactividad municipal.

Por ejemplo, la STS de 6 de octubre de 1989 estimó el recurso contra el Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid de 22 de octubre de 1984 que desestimaba la reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos en la finca sita en la travesía de las Beatas núm. 5, como consecuencia del derrumbamiento, el día 8 de febrero de 1980, del edificio de la calle Antonio Grilo núm. 7. En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 reconoce el derecho del recurrente a ser indemnizado en la cantidad de 5.626,49 euros por el Ayuntamiento de Granada (el recurrente reclamaba los desperfectos causados en su vehículo como consecuencia del derrumbe de un edificio declarado en ruina y situado en las inmediaciones del lugar en el que se encontraba aparcado). También la más reciente 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.

Por lo tanto, a juicio de esta Institución, no puede descartarse de entrada la responsabilidad municipal del Ayuntamiento de XXX (Burgos) en el supuesto de que el derribo de los inmuebles sitos en los núm. XXX de la calle XXX haya producido daños en el inmueble colindante y/o no se encuentren amparadas en las correspondientes licencias y autorizaciones municipales, debiendo comprobar el citado Ayuntamiento que las obras se han ejecutado correctamente.

En relación con lo expuesto, de conformidad con el art. 54 de la Ley 5/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, las entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes o derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa. Dicha responsabilidad patrimonial se ha apreciado por los tribunales no solamente en supuestos de acciones ejecutadas directamente por la Administración, sino también cuando dichas acciones se realizan por terceros dentro del ámbito de la competencia administrativa.

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 junio 1983 se declara la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Bilbao en un supuesto en que los daños (inundaciones) tenían su origen en la obstrucción de un colector y, en concreto, en la modificación no autorizada del mismo llevada a cabo por una empresa constructora que tenía licencia del Ayuntamiento para construir un edificio de 18 viviendas en la localidad.

En concreto y, según la referida Sentencia, *“el Ayuntamiento (...) como dueño y gestor del servicio público, y autoridad concedente de la licencia de edificación, venía obligado a adoptar las medidas necesarias para asegurar el funcionamiento normal y eficaz del mismo e impedir que el titular de la licencia realizara a su amparo obras no autorizadas y ello hace que la modificación del colector por él efectuada no rompa la relación de causalidad existente entre el funcionamiento anormal del servicio y el daño producido”*. En definitiva *“la concesión de una licencia de edificación no exonera al Ayuntamiento de su deber legal de inspección y policía urbanística general”*.

Teniendo en cuenta 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 ese Ayuntamiento se compruebe que las obras de derribo de los inmuebles sitos en el núm. XXX de la calle XXX de la localidad de XXX (Burgos), se encuentran amparadas en las correspondientes licencias y autorizaciones municipales.

Segundo.- Que se tenga en cuenta que el Ayuntamiento mismo puede incurrir en responsabilidad “in vigilando” si, como consecuencia de la falta de ejercicio de sus competencias en materia de policía vial, se producen daños a terceros derivados de la acción directa de particulares.

Tercero.- Que cumpla estrictamente con 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 de 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