



**Ayuntamiento de XXX
XXX
SORIA**

Asunto: Estado ruinoso de inmueble / Demolición / 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 **1150/2019**, 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 disconformidad con la situación en que se encuentra el inmueble ubicado en la calle XXX de XXX (Soria) tras los trabajos parciales de demolición llevados a cabo en el mismo. Dicha situación está causando, según se señalaba en el escrito de queja, diversos daños a la vivienda colindante localizada en la calle XXX de la citada localidad.

Dicha problemática ya había sido objeto del expediente con número de referencia **20180216**, en el contexto del cual se formuló una Resolución con fecha 13 de diciembre de 2018, que indicaba textualmente lo siguiente:

“1.- Que, en ejercicio de las facultades de inspección urbanística que corresponden a esa Corporación municipal, se gire una visita a la zona norte del inmueble ubicado en la c/ XXX de XXX.

2.- Que a la vista del resultado de la referida visita de inspección, y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda a dictar la correspondiente orden de ejecución de obras de eliminación de elementos que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes (en concreto, la eliminación de la cubierta sita en la zona norte del edificio ubicado en la c/ XXX de XXX)”.

Con fecha 13 de febrero de 2019, se recibió comunicación de ese Ayuntamiento indicando que se había decidido aceptar la citada Resolución. En concreto, se puso de manifiesto a esta Institución que *“este Ayuntamiento de XXX procede a aceptar iniciar el expediente de inspección urbanística por la realización de las obras realizadas en C/ XXX en XXX; comunicándole que al carecer de los medios técnicos y personales, será el Servicio de Asistencia Técnica a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Soria*



a la que se encargarán la realización de los referidos trabajos que tendrán por objeto verificar si las obras realizadas en el inmueble sito en c/XXX en XXX pueden producir cierto riesgo para la seguridad de las personas y bienes”.

Por lo demás, se adjuntó a la referida comunicación copia del escrito que el Ayuntamiento dirigió a la Diputación de Soria de fecha de salida 6 de febrero de 2019 en virtud del cual se solicitó *“que se realice un acta de inspección sobre las obras llevadas a cabo en C /XXX en XXX y se pronuncie sobre si estas pueden provocar un cierto riesgo para la seguridad de personas y bienes”*. A la vista de la respuesta municipal, se archivó el expediente 20180216 y así se comunicó tanto a ese Ayuntamiento como al reclamante.

Sin embargo, con fecha 10 de mayo de 2019 el autor de la queja se dirigió nuevamente a esta Institución poniendo de manifiesto que *“ha fecha de hoy, 10 de mayo de 2019 [...] la Administración no ha adoptado las medidas comunicadas y no se ha puesto en contacto con nosotros”* procediéndose, en consecuencia, a la apertura de un nuevo expediente. Con fecha 27 de noviembre de 2019 el reclamante nos informa que la problemática seguía igual.

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 el estado de tramitación del expediente y las medidas adoptadas en orden a materializar la aceptación de nuestra Resolución de 13 de febrero de 2019, así como las razones por las cuales, tal y como indicaba el reclamante, *“la Administración no ha adoptado las medidas comunicadas”*. Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX el 21 de noviembre de 2019, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información, reiterada hasta en tres ocasiones (9 de julio de 2020, 22 de septiembre de 2020 y 11 de febrero de 2021) se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 10 de mayo de 2021, en la cual se hacía constar que:

“Por medio del presente le informo que el propietario de la vivienda sita en C/ XXX en XXX, D. XXX, presentó ante este Ayuntamiento proyecto técnico de D. XXX, para efectuar las obras de derribo, limpieza y adecuación de parcela del citado inmueble.

Dado que este Ayuntamiento carece de medios personales y materiales fueron los servicios técnicos de la Excm. Diputación provincial de Soria quienes procedieron a la emisión de los correspondientes informes.



En todo momento se informó expresamente a las denunciadas, vía telefónica ya que no residen en la referida localidad, con el único interés de garantizar una mejor convivencia entre todos los vecinos.

No obstante y dado que persistían en sus quejas pese a estar finalizadas las obras, este Ayuntamiento se puso en contacto con el propietario de la vivienda, ya que al no producir ningún peligro para los viandantes, se convertía en un problema entre particulares”.

Concluye el escrito municipal indicando que durante la tramitación del expediente se ha actuado conforme a derecho, procediendo el Ayuntamiento correctamente y no existiendo actualmente peligro en la vía pública.

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 11 de junio de 2021.

A la vista de lo informado, debemos realizar unas breves consideraciones, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 20180216, cuya resolución de fecha 13 de diciembre de 2018 fue aceptada por ese Ayuntamiento en febrero de 2019, aunque esto parece que no ha impedido que los problemas que entonces se denunciaban persistan, afectando a los habitantes de la vivienda colindante localizada en la calle XXX de XXX.

En este sentido debemos apuntar que habitualmente reflexionamos sobre la importancia de **cumplir con los compromisos alcanzados** y dar las explicaciones oportunas, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y su administración más cercana, en este caso el Ayuntamiento. Para esta Defensoría este compromiso no se agota con la adopción de una postura frente a esta Procuraduría, sin que ello suponga tomar, posteriormente, las medidas que permitan hacer efectivas las decisiones adoptadas, ya que este tipo de actuaciones hacen que los ciudadanos pierdan absolutamente la confianza en las administraciones, en los funcionarios, en los gestores públicos.

El 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 consecuencias 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. El **derecho a una buena administración**, que hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo tenido en cuenta por la Administración responsable, encuentra su fundamento en los principios recogidos en el 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 proclama 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 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 en el supuesto de que el deficiente derribo del inmueble sito en la calle XXX de XXX (Soria) tras los trabajos parciales de demolición llevados a cabo en el mismo, produzca daños en el inmueble colindante, debiendo comprobar la citada entidad local que las obras se han ejecutado correctamente.



Como conoce perfectamente, dentro de las competencias municipales se encuentran las de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, en virtud del artículo 25 apartado 2a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL). Asimismo, debe tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la **inspección urbanística**, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

Asimismo, es oportuno recordarle que el art. 106.1 a) de la Ley 5/1999 establece que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios a realizar las obras necesarias y el art. 106.5 del mismo texto legal indica que el incumplimiento de una orden de ejecución faculta para proceder a su ejecución subsidiaria o para imponer multas coercitivas. Además, el art. 319 c) 1º del Decreto 22/2004 añade que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier



interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como la reforma o, incluso, eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

Por lo tanto, y a juicio de esta Defensoría, procede que por parte de ese Ayuntamiento, en cumplimiento de la competencia de protección de la legalidad urbanística y a la mayor brevedad posible, se impulse la tramitación del expediente relativo al inmueble ubicado en la c/ XXX de XXX por si procediera incoar, tramitar y resolver un expediente de orden de ejecución de obras de eliminación de elementos que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes, en concreto, la eliminación de la cubierta sita en la zona norte del edificio; zona que, según el informe emitido por el arquitecto técnico, se encuentra *“en parte apuntalada con riesgo de un futuro derrumbe que afectaría al edificio medianero”*.

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 en ejercicio de las facultades de protección de la legalidad urbanística que corresponden a esa Corporación municipal se impulse la tramitación del expediente relativo al inmueble ubicado en la c/ XXX de XXX, y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda a dictar la correspondiente orden de ejecución de obras de eliminación de elementos que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

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 o inacción de particulares.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López