



**Ayuntamiento de XXX**  
**Plaza Ayuntamiento, 1**  
**XXX**  
**(Burgos)**

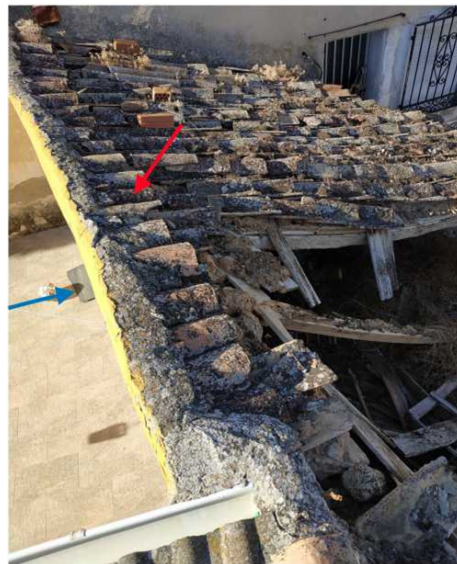
**Asunto: Declaración de ruina inmuebles colindantes / Resolución**

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 **1842/2021**, 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 de conservación de diversos inmuebles y solares sitios en calle del XXX de la localidad de XXX y a los daños y perjuicios que dicha situación generaba en el inmueble colindante (calle del XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentran los citados inmuebles entrañan un grave peligro para la seguridad y salud de los habitantes del inmueble colindante, incluido un menor de edad.



El reclamante hace hincapié en la existencia de diversos riesgos: de inundación, de caídas, de incendio y sobre todo daños personales, llegando a caer tejas de la propiedad colindante (calle del XXX) mientras se encontraba un niño de 1 año en el patio.



Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento en diferentes ocasiones de forma verbal, y por diferentes miembros de la familia, *“recibiendo como respuesta por parte de la secretaria y el alcalde que no tienen competencia sobre dicha situación”*, según el reclamante.

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 de los inmuebles sitos en la calle del XXX de la localidad de XXX, en la actualidad.

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

En atención a dicha petición de información se remitió un informe del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 17 de junio de 2021, en el cual se hacía constar que:

*“1- El Ayuntamiento ha inspeccionado el estado de conservación de los inmuebles a los que hace referencia el escrito de queja de la propietaria del inmueble sito en la calle XXX en el municipio, y hemos constatado que existe un deterioro en el tejado del inmueble de la calle XXX con riesgo de caída de teja al suelo.*

*Notificado el estado de este a los propietarios, se ha procedido al arreglo del mismo por parte de los titulares, dejando solucionado el problema.*

*2- Respecto a las fincas colindantes de la calle del XXX no existen en ellas inmuebles construidos, y lo único que se observa es hierba y maleza como en otras fincas del municipio y no apreciamos motivo de riesgo para la titular de la queja. En el caso de la sita en el nº XXX se encuentra vallada y en el caso de la finca nº XXX se encuentran aparcados vehículos. No obstante se ha comunicado la queja recibida.*

*Respecto a la inacción del Ayuntamiento ante la reclamación puesta en conocimiento del mismo, según constata la reclamante, expusimos a la misma la vía más*



*sencilla, como vecinos que son sus colindantes y es la de manifestarles personalmente su malestar ante la situación que les perjudicaba [...]”.*

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).

Por lo tanto, en un principio, el Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación de los inmuebles y solares objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*.

Sin embargo, no obstante lo anterior, lo cierto es que la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que 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.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios) se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual *“Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de*



*conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios*”. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de responsabilidad patrimonial (entre otras, STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

En segundo lugar, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

*“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.*

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

*“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.*

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“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 administrativo de apremio”.*

Por lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que por parte de esa Corporación se incoen los expedientes de orden de ejecución necesarios 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 seguridad, limpieza, ornato y accesibilidad el inmueble y solares sitos en calle del XXX de la localidad de XXX, y respecto a las deficiencias que no se hubieran solucionado ya ante las advertencias realizadas por ese Ayuntamiento, ordenando realizar las necesarias tareas de limpieza y retirada de maleza, vegetación, escombros o basuras, ya que su presencia contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona,



incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos de los inmuebles colindantes.

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 los expedientes de orden de ejecución precisos para mantener en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, limpieza, ornato público y accesibilidad los solares e inmueble del municipio de XXX objeto de la presente queja, 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.**

**Segundo.- Que se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras y actuaciones de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, sean exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.**

**Tercero.- Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no procede a dictar la correspondiente orden de ejecución, o en caso de incumplimiento de la misma por parte de los propietarios, a su ejecución subsidiaria o a la imposición de multas coercitivas, en los casos en los que se produzcan daños a terceros.**

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