



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**(Segovia)**

**Asunto: Edificios estado ruinoso / Incumplimiento de resolución aceptada / 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 **2355/2021**, 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 inactividad y pasividad municipal ante las deficientes condiciones de conservación en que se encuentran los inmuebles sitos en la calle XXX de la localidad de XXX (Segovia).

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente 826/2019 en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 9 de julio de 2020, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba lo indicado a continuación:

*“Atendiendo a su obligación de garantizar el deber urbanístico de conservación del inmueble sito en la calle XXX en la localidad de XXX (Segovia), que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el estado de deterioro o de ruina en el que se encuentra, se sugiere que:*

*Primero.- Se proceda por parte de esa Corporación a realizar una visita de inspección al citado inmueble, o agilice la solicitud de auxilio técnico a la Diputación Provincial y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe el correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.*

*Segundo.- Se tenga en cuenta que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).*



*Tercero.- Se tenga en cuenta, también, que, cuando el interesado rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento (artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).*

*Cuarta.- 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 dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente”.*

Dicha Resolución fue aceptada mediante escrito de fecha de entrada en esta Institución el 27 de julio de 2020, en el que se señalaba que: *“Por la presente se contesta a su escrito, manifestando que el Ayuntamiento de XXX acepta las recomendaciones que constan en su escrito en cuanto al ejercicio de las competencias urbanísticas de este Ayuntamiento, a la notificación por medio de anuncio en el BOE a las personas de las que no se conoce su domicilio, y de la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal, si no se dictar las ordenes de ejecución”.*

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja, *“a pesar de que el Ayuntamiento de XXX aceptó su propuesta referente al expediente 826/2019 Quejas y Sugerencias y habiendo transcurrido un plazo razonable para llevarlo a cabo, no se ha acometido ninguna actuación al respecto. Incumpliendo lo aceptado”.* Asimismo, el reclamante quiere hacer constar que la afirmación del Ayuntamiento de que el edificio sito en la calle XXX, se había demolido, es falsa.

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 las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación en que se encontraban los inmuebles sitios en la calle XXX de XXX, con posterioridad a nuestra Resolución de 9 de julio de 2020.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 4 de agosto de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, y en el cual se hacía constar que:

*“se informa que respecto a la finca sita en el n° XXX consta en el catastro como suelo sin edificar y respeto del n° XXX se remitirá requerimiento a los propietarios (que*



*es quien reside la obligación legal de conservación y cumplimiento de deberes urbanísticos, artículo 8 LUCYL) procediéndose a ordenar el encintado de la zona a efectos de impedir el tránsito de personas”.*



A la vista de lo informado, debemos realizar unas breves consideraciones, parte de las cuales no pueden ser sino una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en la resolución del expediente 826/2019, la cual resultó aceptada por esa Entidad local en julio de 2020, aunque dicha aceptación no ha determinado actuación alguna, persistiendo los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en esta queja.

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 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”*.

Seguidamente y respecto al objeto de la actual queja, debemos comenzar poniendo de manifiesto, como bien indica en su comunicación, 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 (Segovia) no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble y solar objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos 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).

Asimismo, en nuestra anterior resolución invocamos los preceptos legales que amparan la actuación de una 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 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”*.

No obstante, a la vista de las fotografías que obran en el expediente, debemos recomendar a ese Ayuntamiento que valore la adopción de las medidas precisas en orden a iniciar la declaración del estado de ruina del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX, previa tramitación del correspondiente procedimiento, y de concurrir alguno de los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

*“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y*



*habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.*

*b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.*

El artículo 325 del RUCyL establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Asimismo, 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 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.- En ejercicio de 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, se sugiere a esa Corporación que proceda a agilizar la incoación de los correspondientes expedientes de orden de ejecución y/o de ruina respecto a los inmuebles y solares objeto de la presente queja.**



**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, se inicie cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución o de ruina, a costa de los obligados.**

**Tercero.- Sea considerada nuevamente 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 dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja a que ha dado lugar a la presente resolución.**

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