



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**(León)**

**Asunto: Declaración de ruina edificación colindante / 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 **3992/2021**, 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 al deficiente estado de conservación del inmueble deshabitado sito en la calle XXX de XXX (León) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle la XXX).

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, en diversas ocasiones (desde el mes de julio del año 2018), por XXX, dirigiendo varios escritos a esa Corporación municipal, el último con fecha de 13 de junio de 2021 y sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta, siendo evidente la inactividad y falta de atención que la alcaldía ha manifestado al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes del inmueble colindante y de los viandantes “*por estar cayendo piedras desde gran altura*”, así como problemas de humedades y filtraciones de agua y daños estructurales en la vivienda contigua.

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:

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble 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.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX el 13 de junio de 2021, adjuntando en su caso, copia de la misma, o indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 13 de agosto de 2021, adjuntando copia de la respuesta que ese Ayuntamiento remitió a XXX el día 30 de junio, haciendo constar que la interesada la recibió a través de la sede electrónica el 29 de julio de los corrientes.



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 del inmueble objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a su propietario de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como indica 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).

Por lo tanto, en base a la argumentación jurídica anteriormente citada, no podemos compartir la afirmación de ese Ayuntamiento relativa a que los daños que dicha edificación está causando al inmueble colindante *“cuya existencia no se pone en duda, se trata de un problema entre particulares y como tal debe ser solventado a través de las vías oportunas”*.

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 órdenes 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”.*

Y finalmente 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, y a la vista de las fotografías que obran en el expediente, debemos recomendar a ese Ayuntamiento que por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección al inmueble objeto de controversia y atendiendo a las conclusiones del informe técnico emitido, se 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 XXX (León), 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, referido a la 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 ese Ayuntamiento en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección al inmueble objeto de la presente queja sito en la calle XXX de XXX (León). A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada al citado inmueble, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.**

**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 la declaración de ruina, a costa del obligado.**



**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 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 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