



**Ayuntamiento de León**  
**Avenida Ordoño II, nº 10**  
**24001 LEÓN**

**Asunto: Solicitud de limpieza, derribo de edificación y vallado de solar / 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 **2850/2020**, 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 de la finca sita en la calle XXX de la ciudad de León, denominada antiguas "XXX". Según manifestaciones del autor de la queja, la situación de abandono y deterioro en la que se encuentra la citada finca y el edificio que en ella se ubica, entraña un grave peligro para la seguridad y la salubridad de los vecinos de los inmuebles colindantes.

Dicha problemática ha sido objeto de queja ante esta Procuraduría en diversas ocasiones, tramitándose los expedientes con referencia 20171883 y 3902/2019. En el marco del procedimiento del primero de los expedientes citados, se formuló una Resolución dirigida a ese Ayuntamiento de fecha 23 de julio de 2018, en cuya parte dispositiva se recomendaba:

*«1.-Que por parte de esa Corporación se lleve a cabo con la máxima celeridad una visita de inspección al edificio localizado en el XXX "XXX" accediendo a su interior previo consentimiento del titular o, en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial.*

*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 una orden de ejecución para obligar a la propiedad a realizar las obras necesarias para conservar o reponer las condiciones derivadas de sus deberes de uso y conservación y, en su caso, a tramitar un expediente de ruina (arts. 106, 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril)».*



Con fecha 26 de octubre de 2018, se recibió una comunicación de ese Ayuntamiento de León a la que se adjuntó un informe emitido por el Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación aceptando la citada Resolución. Resultó del referido informe que se había llevado a cabo una visita de inspección con fecha 24 de agosto de 2018, así como que, mediante el Decreto de 10 de septiembre de 2018, “*se resuelve iniciar de oficio nuevo expediente de orden de ejecución*”. Concluye el referido informe indicando que “*en la actualidad se continúa con la tramitación del expediente de orden de ejecución en el que se aplicarán los preceptos establecidos en los arts. 319 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*”.

En el contexto del expediente 3902/2019, ese Ayuntamiento en el informe emitido el 18 de mayo de 2020, en atención a la petición de información formulada por esta Procuraduría puso de manifiesto, entre otras cuestiones, que:

*“En estos momentos el procedimiento está suspendido como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno en el Decreto-Ley 463/2020 de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID 19.*

*Como se podrá observar por esa Institución del Procurador del Común de Castilla y León, el expediente nunca ha estado paralizado, todo lo contrario, se han adoptado todas las medidas necesarias para llevar a efecto la ejecución de las obras que corresponden a los propietarios del inmueble del XXX, cuya actitud ha sido en todo momento de incumplimiento reiterado, utilizando de forma continua maniobras dilatorias causantes de los perjuicios a los vecinos colindantes.*

*Por todo cuanto antecede, por estos servicios, en el momento que se alcen las medidas adoptadas por el Real Decreto ley 463/2020 se continuará con el procedimiento adoptándose las medidas que se estimen oportunas de conformidad a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.*

A la vista del contenido de dicho informe, le dimos traslado a la parte reclamante, concediéndole un plazo de quince días para realizar alegaciones en defensa de la postura que había mantenido, pero transcurrido dicho plazo el interesado no manifestó su disconformidad, por lo que llegamos a la conclusión de que no se requería una decisión supervisora del Procurador del Común de Castilla y León, al considerarse en vías de solución el hecho que motivó la misma.

Sin embargo, en el mes de agosto de 2020 se recibió un nuevo escrito indicando que “*el edificio sigue en las mismas lamentables condiciones que se encontraba en la fecha de escrito de presentación, sin que la administración competente haya hecho*



*absolutamente nada para paliar las protestas y quejas que seguimos manteniendo a día de hoy”.*

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 realizadas al respecto desde la derogación de la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el Estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, con efectos desde el 1 de junio de 2020, por la disposición derogatoria única del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorrogaba el Estado de alarma, y en definitiva, desde el último informe remitido por esa Administración a esta Institución con fecha 25 de mayo de 2020.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de la secretaría de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Defensoría el 14 de diciembre de 2020, acompañada de los informes emitidos por el Servicio de Salubridad Pública, la patrulla verde de la Policía Local y Oficina de Medio Ambiente de ese Ayuntamiento de León, en los cuales se ponía de manifiesto el estado actual del solar objeto de la queja. Pues bien, una vez examinada la respuesta remitida desde ese organismo, consideramos preciso ampliar algunos aspectos de la información aportada para poder llegar a una decisión en cuanto al fondo del expediente y le requerimos las actuaciones municipales realizadas respecto a los propietarios de la edificación sita en la calle XXX de León, “XXX” en orden a garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación de los inmuebles que la normativa urbanística les atribuye.

Este último trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento, reiterada nuestra solicitud de ampliación de información el 17 de mayo de 2021, mediante la remisión de un escrito con fecha de registro de entrada el 11 de junio de 2021, acompañando un informe emitido por el Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación de fecha 9 de junio de 2021, así como copia de la documentación que en dicho informe se relaciona y extracta, y en el cual se pone de manifiesto que:

*“Las actuaciones municipales obrantes en el expediente 7334/2018 del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación, incoado por el mal estado del inmueble de referencia, sito en XXX (antiguas XXX) y realizadas desde el informe remitido a esa Institución por esta Administración Municipal con fecha 25 de mayo de 2020, son las que a continuación se **RELACIONAN Y EXTRACTAN**:*

**DOCUMENTO 1.- Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de fecha 11 de junio de 2020 y Diligencia Certificada del mismo, en virtud de este Decreto**



*nuevamente se requiere a los propietarios del inmueble a fin de que, en plazo de un mes, procedan a iniciar las obras señaladas por los Técnicos Municipales, debiendo estar finalizadas en un plazo de tres meses, requiriéndoles, asimismo, para que, previamente, presenten un estudio del estado de la estructura del inmueble en lo que se refiere a los forjados, que deberá realizar una empresa homologada, e imponiéndoles la primera multa coercitiva por importe de 5.481,00 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 106.4 de la LUCyL, con apercibimiento de que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, se le seguirán imponiendo sucesivamente y por períodos mensuales, hasta un máximo de diez multas. Y apercibiéndoles de que, si aún así no se diese cumplimiento a lo ordenado, se procederá a la realización de las citadas obras subsidiariamente de conformidad con el presupuesto formulado por el Sr. Arquitecto Municipal.*

**DOCUMENTO 2.-** *Oficios de notificación del anterior Decreto a los propietarios.*

**DOCUMENTO 3.-** *Providencia e Informe del Servicio de Inspección Urbanística Municipal de fecha 6 de agosto de 2020, en que se pone de manifestó que, girada visita de inspección al inmueble, no se aprecia la existencia de obras en el mismo, adjuntando documentación fotográfica.*

**DOCUMENTO 4.-** *Escrito presentado con fecha 7 de agosto de 2020 por D. XXX mediante el que interpone recurso de reposición contra la liquidación de ingreso directo la multa coercitiva por importe de 5.481,00 €, alegando que las obras ordenadas han comenzado el 23 de julio, dentro del plazo concedido, solicitando se deje sin efecto la liquidación correspondiente a la primera multa coercitiva. Por ser contraria derecho y no respetar el procedimiento administrativo.*

**DOCUMENTO 5. -** *Informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal de la Oficina de Proyectos con fecha 1 de septiembre de 2020 en el que señala que, tras varias visitas de inspección, no se ha observado indicio alguno de actividad constructiva en la parcela ni siquiera de toma de datos o preparatoria, acompañando fotografías que muestran el estado del edificio, que no ha mejorado en absoluto, presentador el mismo aspecto deplorable por lo que entiende que la alegación presentada carece de fundamento técnico al no haberse apreciado inicio de obra alguna en el edificio.*

**DOCUMENTO 6.-** *Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de fecha 17 de noviembre de 2020 y Diligencia Certificada del mismo, en virtud del cual se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el anterior, se reiteran nuevamente los requerimientos en orden a la ejecución de las obras ordenadas y se impone a D. XXX, D<sup>a</sup> XXX, D. XXX y D<sup>a</sup> XXX, la segunda multa coercitiva por importe de 5.481,00 €.*



**DOCUMENTO 7.-** *Oficios de notificación del anterior Decreto a los interesados, que resultan infructuosas, al no poder ser practicadas a los interesados en los domicilios que constan en el expediente.*

**DOCUMENTO 8.-** *Documentación relativa a la práctica de la notificación del anterior Decreto a los interesados por medio de anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 29 de enero de 2021 y en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 44 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

**DOCUMENTO 9.-** *Comunicación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de febrero de 2021, dando cuenta de la sentencia firme nº 127/2020, de fecha 23 de diciembre de 2020, dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 2 de León en el recurso contencioso-administrativo nº 144/2020, que contiene el siguiente FALLO: “Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Doña XXX, en nombre y representación de Don XXX, contra el Decreto de fecha 11 de Junio de 2020 dictado por la Concejala-Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de León, dictado en el Expediente 7334/2018 Área de Fomento, (...), con imposición de costas a la parte actora”.*

**DOCUMENTO 10.-** *Escrito presentado por D. XXX con fecha 4 de mayo de 2021, mediante el que interpone recurso de reposición contra el Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de 17 de noviembre de 2020, solicitando se deje sin efecto la multa coercitiva impuesta, en base a las alegaciones que en dicho escrito se contienen,.*

**DOCUMENTO 11.-** *Oficio de notificación del apartado de RUEGOS Y PREGUNTAS de la Comisión Municipal Informativa de Desarrollo Urbano en su reunión de día 4 de mayo de 2021, relativo a las preguntas formuladas por D. XXX, del Grupo Popular, en relación con el inmueble “XXX”.*

**DOCUMENTO 12.-** *Informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 27 de mayo de 2021 en contestación a las preguntas formuladas en la Comisión.*

**DOCUMENTO 13.-** *Informe emitido por la Técnico Superior del Servicio de Licencias con fecha 2 de junio de 2021 en contestación a las preguntas formuladas en la Comisión.*

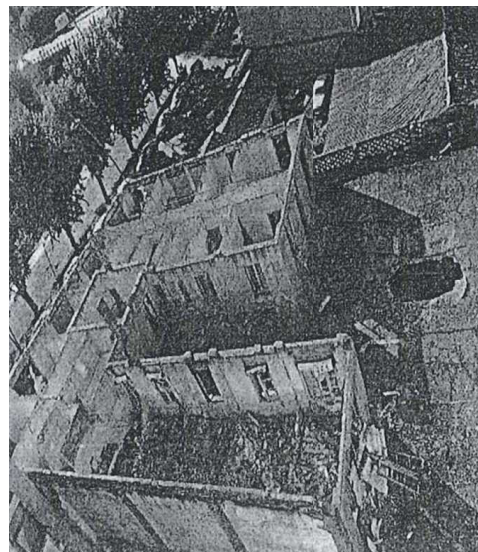
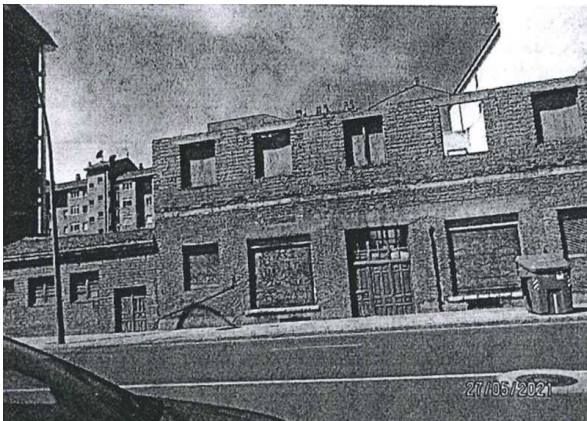


**DOCUMENTO 14.-** *Declaración responsable formulada con fecha 26 de abril de 2021 por D. XXX para la retirada de escombros y madera en el XXX con un presupuesto de 1.950,00 €.*

**DOCUMENTO 15.-** *Providencias de trámite de fecha 27 de mayo de 2021 dirigidas al Arquitecto Municipal y al Servicio de Inspección Urbanística a fin de que se emita informe en que se indique si por la propiedad se han ejecutado las obras ordenadas mediante Decreto de fecha 17 de noviembre de 2020.*

**DOCUMENTO 16.-** *Informe emitido por el Servicio de Inspección Urbanística Municipal de fecha 8 de junio de 2021 en que se señala que, practicada visita de inspección, ha podido constatar que se ha procedido a desescombrar parte del interior, aparentemente, acompañando fotografías sobre el estado del inmueble.*

**DOCUMENTO 17.-** *Informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal del Servicio de Proyectos y Obras de fecha 9 de junio de 2021 en que señala que la propiedad ha desoído las indicaciones del Servicio, no habiendo realizado más que un porcentaje mínimo -3,6 %- de las obras presupuestadas por ese Servicio en el año 2018”.*



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, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le hemos trasladamos en anteriores Resoluciones:



En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, del análisis de la información facilitada por esa Administración local que obra en estas dependencias, entre las últimas actuaciones municipales relativas al deficiente estado de conservación de la edificación objeto de controversia, destacan las siguientes:

- Mediante el Decreto 1814/2020 del Concejal-Delegado de Desarrollo Urbano de 11 de junio de 2020, se requiere nuevamente a los propietarios del edificio sito en el XXX, en base al informe técnico emitido el 24 de agosto de 2018, a fin de que en el plazo de un mes inicien las obras señaladas en el mismo, concediéndoles un plazo de tres meses para la finalización de las mismas e imponiéndoles una multa coercitiva por importe de 5.481 €. Igualmente, se les aperece que si no diesen cumplimiento a lo ordenado se procederá a la realización de las citadas obras con carácter subsidiario.

- En virtud del Decreto 4215/2020 de 17 de noviembre de 2020 se desestima el recurso de reposición interpuesto por uno de los propietarios afectados frente al anterior Decreto de 11 de junio y se les requiere nuevamente el inicio de las obras señaladas concediéndoles un nuevo plazo de tres meses para su finalización, e imponiéndoles una segunda multa coercitiva de 5.481 € por incumplimiento de lo ordenado previamente.

- El último informe emitido por el arquitecto municipal el 9 de junio de 2021 concluye que tras los años transcurridos no se aprecia inicio de obra alguno en el edificio, desoyendo la propiedad las indicaciones de este servicio *“no habiendo realizado más que un porcentaje ínfimo -3,6 %- de las obras”*.

Para analizar el objeto de la presente queja, procede comenzar señalando 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 León no sería responsable del deficiente estado de conservación del edificio 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*”, como ha sucedido en el presente supuesto de forma reiterada.

Sin embargo, no obstante lo anterior, y ante la inobservancia de este deber, las administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o la declaración de ruina. 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.

En este sentido, podemos traer a colación la STS de 6 de octubre de 1989 que 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 la 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, esa Administración debe de tener en cuenta que la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente 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 reclamaciones de responsabilidad patrimonial cuando se han ocasionado daños a terceros.

Por otro lado, como es sabido, 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**, prevista en el artículo 106 de la LUCyL. La 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.

Además, el artículo 319 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, dispone que:

*“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:*

*a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.*

*b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.*

*c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:*

*1º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.*

*2º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.*

*3º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.*

*d) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas.*

*e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.*

*f) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

*g) Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios”.*

Seguidamente, 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”.*

Sin perjuicio de lo anterior, debemos señalar que al **estado de ruina** de un determinado inmueble se llega previa la conculcación, por parte de sus titulares, y por ende, de los sujetos legalmente obligados a la correcta conservación de aquél, de los deberes de conservación a que alude la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, y a la vista del tiempo transcurrido y de las fotografías que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe valorar la posible declaración de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando concurren, como es sabido, 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 dispone 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.

Con todo, insistimos en que la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria, como ese Ayuntamiento conoce, a la que debe acudir en caso de incumplimiento o inexecución injustificada por parte de los propietarios de las medidas dispuestas. Es más, reiteramos que el Ayuntamiento podría incurrir en responsabilidad patrimonial si no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente dichas medidas.

Para concluir, citar la Sugerencia del Defensor del Pueblo de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266, en la que su autor denunciaba, también, la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble. Entre otras consideraciones, se señala en la citada Sugerencia: *“Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciera podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la ejecución subsidiaria siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios*



*que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”.*

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 ese Ayuntamiento de León, en ejercicio de las competencias que ostenta en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a la mayor brevedad posible, se impulse la tramitación y finalización del expediente relativo a la edificación ubicada en el XXX de la ciudad de León, denominada antiguas “XXX”, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos de los inmuebles colindantes.

**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 dictada el 11 de junio de 2020, a costa del obligado.

**Tercero.-** Que ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que procede declarar el estado de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, atendiendo a su degradación o decaimiento estructural que le impide cumplir su destino y finalidad y que se ha puesto de manifiesto en la tramitación del presente expediente.

**Cuarto.-** 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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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