



Ayuntamiento de XXX
Calle La Iglesia, s/n
24396 MAGAZ DE CEPEDA
(León)

Asunto: Ruina edificio colindante / Daños por demolición / Resolución

Ilma. Sra.:

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 **3944/2021**, 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 de un solar sito en la calle XXX de la localidad de XXX (León) después de la demolición efectuada del inmueble ubicado en el mismo, así como a los daños y perjuicios que dicha situación ha generado en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, *“a consecuencia de la demolición la pared medianera entre ambas propiedades ha quedado notablemente dañada, existiendo numerosos huecos donde se apoyaban las vigas retiradas, dejando en la parte superior un boquete que afecta a la estructura de la pared”*. (Se aportan fotografías del inmueble antes y después del derribo).



Asimismo, el reclamante afirma que no se han retirado los escombros y restos de cableado de la parcela objeto de controversia a pesar de que la demolición del inmueble fue realizada en el mes de mayo de 2020.



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:

- Informe de la veracidad y constancia que tiene esa Corporación municipal de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Actuaciones municipales realizadas por esa entidad local en orden a comunicar a los propietarios del inmueble objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar el mismo 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 informe de la Alcaldesa de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de agosto de 2021, en el cual se hacía constar que:

“El inmueble colindante con el del denunciante sito en la Calle XXX de la Localidad de XXX es propiedad del Ayuntamiento de XXX ya que fue adquirido en el año 2017 por embargo, como consecuencia del impago del Impuesto de Bienes Inmuebles de los anteriores propietarios.

Posteriormente el Ayuntamiento inició expediente de enajenación del bien mediante venta, quedando desierta la subasta al no presentarse oferta alguna.



A la vista del deterioro del inmueble con el paso del tiempo y el riesgo de derrumbe, el Ayuntamiento como propietario y por lo tanto responsable, procedió a su demolición para evitar males mayores.

*Se procedió a la demolición, así como al **parqueo de la pared medianil** que existía entre el inmueble municipal y el del denunciante, **tapando los huecos y realizando las actuaciones que ocasionaran el menor daño al colindante** - si bien no se puede perder de vista que siendo una pared medianil el deber de conservación corresponde a los dos propietarios, y que el colindante y supuesto “afectado” no hizo nada por conservar la pared y fue el Ayuntamiento exclusivamente el que corrió con los gastos.*

*Se dejó la parte baja de la pared del inmueble demolido a modo de contención con el colindante, se **retiraron los escombros** llevándolos a un centro de tratamiento de residuos y el resto de tierra y piedras, que son aprovechables, quedaron en el solar para su uso por el Ayuntamiento en las obras civiles municipales que requieran de este material.*

*Se mantuvo un trozo de pared en un lateral para que el cableado se fijase en ella, ya que no se puede retirar pues se trata del **cableado** del alumbrado público así como del suministro eléctrico de los particulares que residen en la zona.*

*Finalmente se **cercó todo el solar con una valla metálica**, para preservar la propiedad municipal y evitar mayores desperfectos que pudiera ocasionar cualquier tipo de vandalismo.*

En definitiva, cabe concluir que la denuncia es infundada ya que los hechos denunciados no son ciertos y no procede requerir al propietario puesto que siendo éste el propio Ayuntamiento, se han realizado las actuaciones que garantizan la seguridad y salubridad del mismo al tiempo que se ha tratado de preservar el inmueble colindante [...]”.

Asimismo, se adjuntan fotos acreditativas de lo informado, señalando que los parches de cemento que se aprecian en las fotos fueron puestos por el Ayuntamiento.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante, con el fin de 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 29 de septiembre de 2021, manifestando su disconformidad con lo comunicado por ese Ayuntamiento.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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 advertir que nos encontramos ante dos versiones distintas y divergentes sobre los hechos y el estado del solar objeto de controversia. Esta situación provoca que no se pueda conocer con certeza lo acaecido, ni afirmar la veracidad de una u otra versión. Lo que sí parece cierto, es que ese Ayuntamiento se ha visto obligado a emprender la demolición del edificio de su propiedad sito en la calle XXX de la localidad de XXX (León) dado su estado ruinoso y que las discrepancias que se ponen de manifiesto en este expediente se circunscriben a los daños causados al inmueble colindante y al deficiente estado de conservación del solar municipal.

De las fotografías que obran en el expediente se puede constatar que la pared medianera con la edificación colindante, como consecuencia directa de la demolición, queda sin protección y expuesta directamente a las inclemencias del tiempo y ambientales, pudiendo llegar a producirse un menoscabo de los elementos estructurales que priven de sustentación y estabilidad al edificio sito en calle XXX.

Respecto a los daños ocasionados como consecuencia de la demolición de un inmueble, la sentencia número 221/2014, de 5 de mayo de 2014, dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, identifica el daño como el menoscabo que a consecuencia de un acaecimiento y evento determinado sufre un sujeto de derecho, ya en sus bienes vitales naturales, ya en su propiedad o patrimonio, dentro de los cuales se encontrarían aquéllos desperfectos constitutivos de un peligro grave, cierto, objetivo y persistente que, en el caso contemplado en dicha sentencia, afectaba a elementos estructurales y con ello quedaba comprometida la estabilidad y resistencia de un edificio.

Asimismo, en aplicación de consolidada jurisprudencia, la acción de reclamación respecto a los daños ocasionados durante un derribo, se debe dirigir contra el promotor del mismo, responsable de los daños que se le ocasionaron, esto es, en el presente supuesto, contra el propio Ayuntamiento de XXX.

En relación con lo expuesto no resulta discutible que la responsabilidad patrimonial de las entidades locales se ha apreciado por los tribunales no solamente en supuestos de acciones ejecutadas directamente por la Administración, sino también cuando dichas acciones se realizan por terceros dentro del ámbito de la competencia administrativa.



En este sentido, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 7 octubre 1991 (RJ 1991\7851): *“que aun admitiendo -y no hay inconveniente en admitir- que el daño experimentado por el inmueble, en sí mismo considerado tuvo por causa la mala ejecución del derribo de una pared medianera sin oportuna retirada de escombros, como bien se razona en la sentencia que se revisa, (...) el derribo, bien o mal efectuado, no lo realizó la Administración municipal, sino el propietario del edificio colindante con el dañado, que resultó ser la «H. SA», frente a la que, en su caso, se podían y debían haber ejercitado las correspondientes acciones”*, siendo en el presente supuesto la Administración municipal la propietaria del edificio objeto de derribo colindante con el dañado.

En otro orden de cosas, respecto al deficiente estado de conservación del solar en el que se ubicaba el inmueble demolido, debemos señalar 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).

Esta obligación también resulta de aplicación al Ayuntamiento en cuanto propietario del terrenos y ello supone, tal y como establece el mencionado precepto legal, que también los bienes de propiedad municipal deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.



Este deber de conservación tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles y alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que dan a la vía pública. Los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Finalmente, debemos indicarle que somos conscientes de que estamos ante un solar que no tiene uso alguno en la actualidad y entendemos que la prioridad municipal se dirija al mantenimiento de las infraestructuras que están destinadas a la prestación de algún servicio público, pero en todo caso, y como mínimo, creemos que debe realizar un estudio y valoración de los daños ocasionados en el inmueble colindante y de las obras necesarias para detener su degradación, adoptando posteriormente las decisiones técnicas que procedan, así como la limpieza de escombros, vegetación y ocuparse de la adecuada colocación del cableado del solar objeto de queja.

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 la Corporación municipal que V.I. preside se inspeccionen los daños ocasionados en el inmueble sito en calle XXX de la localidad de XXX (León) como consecuencia directa de la demolición del edificio de su propiedad, adoptando posteriormente las decisiones técnicas que procedan para reponer, en su caso, la seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del mismo y frenar su deterioro estructural ocasionado por la demolición del inmueble colindante.

Segundo.- Que igualmente se adopten las medidas necesarias para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad el solar municipal al que se refiere esta queja, realizando las necesarias tareas de limpieza y retirada de escombros y desbroce de vegetación, teniendo en cuenta que debe garantizar el cumplimiento de la obligación que tienen los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones adecuadas, al amparo del artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y del artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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