



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Burgos)

Asunto: Situación de ruina de inmueble / 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 **4492/2021**, 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 una pared en ruina, que amenaza con desplomarse, ubicada en el inmueble de la calle Travesía XXX, de XXX (Burgos) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante situado en la calle XXX.

El reclamante hace hincapié en el deficiente estado de conservación de dicha pared y el riesgo para la integridad física de los habitantes del inmueble colindante, aportando un informe técnico emitido por el arquitecto técnico D. XXX (colegiado nº XXX en el colegio de arquitectos técnicos de Burgos), en el cual se pone de manifiesto que *“el deterioro de la pared que presenta ruina no permite estabilizar dicha pared por la situación en la que se encuentra, ésta es tal que supera el desplome tolerable (1/200/) y por tanto la única solución para la restauración de la pared es la demolición de la misma y consiguiente reconstrucción”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX en numerosas ocasiones, mediante diversos escritos presentados ante esa corporación municipal (en fecha 30 de enero, 15 de julio, 10 de agosto, 21 de septiembre o 20 de octubre de 2020), sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta o acometido actuación alguna para la solución de la controversia planteada. Según manifestaciones del autor de la queja, ese Ayuntamiento está haciendo dejación de sus funciones, todo para salvaguardar los intereses de los familiares de un concejal implicado en el asunto de referencia.

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 sobre la veracidad y constancia que existe en esa Administración local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle Travesía XXX (Burgos), en concreto de la pared colindante con la vivienda ubicada en la calle XXX, en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por D. XXX el 30 de enero de 2020, adjuntando en su caso, copia de la misma, indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 15 de noviembre de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, entre ellos un informe emitido por el arquitecto municipal el 20 de julio de 2020, tras la visita de inspección realizada a requerimiento del Ayuntamiento de XXX, en el cual se hacía constar que:

“El 26 de febrero de 2020 se giró visita de inspección a instancias de la Corporación Municipal, con el objeto de observar el estado de las fachadas sitas en la Travesía XXX (Propiedad de D. XXX) y C/ XXX (Propiedad de D. XXX). hacen referencia en sus respectivos escritos, uno de fecha 30 de enero de 2020 presentado por D. XXX, y otro de fecha 28 de febrero de 2020, presentando por D. XXX. [...]

*A continuación se adjuntan fotografías, realizadas en dicha visita, en las que se puede apreciar el mal estado de ambas fachadas a las que se hace referencia en los escritos presentados ante el Ayuntamiento de XXX, tanto la de la Tr/ XXX como la de la C/ XXX, pertenecientes ambas a construcciones de más de 100 años de vida según catastro y que se sitúan dentro del núcleo urbano de XXX incluidas en la **Ordenanza 1 Casco Tradicional**.*

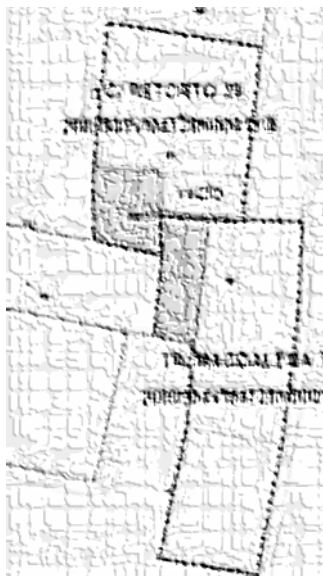


En relación a los argumentos recogidos en los escritos presentados por ambas partes, se observa que la parte de construcción que está en peores condiciones es precisamente la que solicita las actuaciones urgentes en la propiedad colindante. Se estima que uno de los problemas que más pueden estar empeorando la situación en cuanto a seguridad estructural y salubridad de ambas propiedades es el actual vacío (zona con la techumbre derribada o hundida) sito en la propiedad de la C/ XXX, el cual está provocando la desconexión de las fachadas con la medianera existente, el lavado de los paramentos interiores, delanteros traseros y laterales, de adobe visto existentes y la entrada de agua de lluvia a la zona inferior de contención del terreno que puede perjudicar a ambas fachadas y a las construcciones situadas en cotas inferiores.

Es importante destacar que el mal estado general de ambas fachadas incumple los mínimos niveles de conservación en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad que determina el artículo 19 del RUCyL. [...]

CONCLUSIONES

Las mencionadas fachadas de los inmuebles sitos en la Tr/ XXX y la C/ XXX, deberán acometer, a la mayor brevedad posible, las obras y trabajos necesarios para adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 19 del RUCyL, facilitando y permitiendo sendas propiedades las actuaciones que se lleven a cabo por parte de la propiedad colindante de forma que el Ayuntamiento no se vea en la necesidad de dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a sendos propietarios 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”.





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:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos 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 XXX 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 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, cuando se hayan ocasionado daños a terceros.



En consecuencia, 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 cual 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 de la antigüedad de los inmuebles referenciados en la presente queja y de las fotografías que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe valorar la posible declaración de ruina de los inmuebles, previa tramitación de los correspondientes procedimientos, 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”.

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, a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada a los inmuebles sitos en la Travesía XXX y calle XXX, de XXX (Burgos), cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la seguridad de los vecinos de los inmuebles colindantes respectivamente, proceda, a la mayor brevedad posible, a agilizar la incoación de los correspondientes expedientes 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 corresponda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución o de la declaración de ruina, a costa de los obligados.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López