



**Excmo. Ayuntamiento de Salamanca**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza Mayor, 2**  
**37002 SALAMANCA**

**Asunto: Estado ruinoso de edificación XXX / 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 **94/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de una edificación situada en el número XXX de la calle XXX, en Salamanca, y los daños que esa situación estaba ocasionando a la vivienda colindante, ubicada en los números XXX de la misma calle.

Señalaba el reclamante que esta última vivienda había comenzado a sufrir daños por filtraciones de agua como consecuencia del derribo del tejado del nº XXX en el mes de febrero de 2018, el agua de lluvia caía directamente en el terreno filtrándose a la bodega y vivienda contiguas, provocando inundaciones. Manifestaba que al no haberse realizado un sistema eficaz de evacuación de las aguas de lluvia, estas se acumulaban entre los muros y vertían a la bodega contigua, además el muro colindante había quedado al descubierto sin haber sido impermeabilizado, todo lo cual venía produciendo el deterioro de la bodega y la edificación y el progresivo debilitamiento de su estructura.

Esta situación había sido expuesta por la propietaria de la edificación, por escritos de fechas 01/11/2018 (enviado por burofax el 2/11/2018) y 20/05/2020 (entrada nº 202012447, 27/05/2020), respecto de los cuales no había obtenido respuesta.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información de ese Ayuntamiento en relación con la cuestión planteada.

El informe remitido hacía constar lo siguiente:

*“- Que como consecuencia de denuncia de (...) relativa a obras de demolición sin licencia se incoó el expediente 16/2016, se emitió informe por el Arquitecto técnico*



*municipal de fecha 12 de abril de 2016. Con fecha 18 de abril de 2016 se comunicó a la interesada que las obras eran correctas. En dicho expediente la interesada ha vuelto a presentar escrito con entrada el 27 de mayo de 2020 poniendo de manifiesto que como consecuencia de las obras en la edificación colindante se le han causado daños.*

*- Todo hace indicar que los supuestos daños producidos en la edificación de la interesada podrían ser consecuencia de la ejecución de la obra, por lo que el Ayuntamiento no puede entrar en un conflicto entre particulares, considerando que las obras tal y como se comunicó a la interesada eran correctas, y en ese sentido se ha procedido a volver a comunicarlo a la citada interesada, comunicándole igualmente que dado que el contenido de su escrito de 27 de mayo, hace referencia a situaciones que pudieran afectar a la conservación de inmueble de su propiedad se va a proceder a girar inspección a los inmuebles objeto de la cuestión”.*

Después de dar traslado al reclamante del contenido del informe señala que el Ayuntamiento no ha llevado a cabo ninguna actuación, no le ha comunicado la visita de ningún técnico municipal y reitera que no han sido examinados los daños en el interior de la vivienda y la bodega y que desde el exterior se aprecia la vegetación que ha surgido entre las ruinas, la acumulación del agua, los agujeros por los que se filtra a su propiedad y la falta de impermeabilización de la pared. Aporta fotografías.

Entre la documentación que integra el expediente se encuentra la copia de la comunicación que fue dirigida a la afectada con fecha 16/04/2016 con relación al expediente tramitado por ese Ayuntamiento con referencia 16/2016:

*“En relación con el asunto de referencia, sobre escrito de denuncia presentado por (...) sobre derribo de edificación sita en C/ XXX, el Arquitecto Técnico municipal ha emitido informe con fecha 12 de abril de 2016, en el que indica:*

*- Girada visita de inspección con fecha 29/03/2016 se constata que en el núm. XXX de la C/ XXX, Rfa. Catastral XXX, se encuentra un inmueble procedente su construcción del año 1950, según datos catastrales y del archivo municipal del RECITE en estado semirruinoso, donde se observa la existencia de tres muros de su cerramiento de cantería y ausencia de toda cubierta.*

*- Comprobados los archivos municipales de Urbanismo, Sección Obras Menores, se constata que en dicho emplazamiento existe informe favorable de fecha 15 de Mayo de 2015 para la realización de determinadas obras y en los siguientes términos: (...) “se trata exclusivamente del desescombros de los elementos de una cubierta hundida en una pequeña edificación” (Rfa. XXX).*



*Igualmente existente concesión de legitimación municipal para la ejecución de las obras mediante COMUNICACIÓN de fecha 19 MAYO 2015 a favor de (...), actuando en representación de la mercantil XXX (XXX).*

*Estando por tanto ejecutadas las obras y habiendo sido éstas acordes a la licencia concedida, procede cerrar el expediente sin más trámite”.*

Es cierto que en un primer momento (año 2015) la interesada presentó una denuncia en la que manifestaba que las obras se habían realizado sin licencia, pero no es objeto de controversia en este momento el otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento en el año 2016 para el “*desescombros de los elementos de una cubierta hundida en una pequeña edificación*”, sino el hecho de que el Ayuntamiento no haya actuado para evitar que la edificación situada en XXX llegue a un estado de deterioro tal que llegara a derrumbarse la cubierta y que siga sin intervenir desde entonces, a pesar de su estado ruinoso y de las reclamaciones de la propietaria de la vivienda colindante, que puso de manifiesto el agravamiento de la situación que favorecía la acumulación de agua y el filtrado a su propiedad causando daños de consideración.

La cuestión que plantea se refiere al estado de deterioro del edificio y la falta de actividad del Ayuntamiento al no cumplir su deber de inspeccionar y requerir al propietario para que adopte las medidas oportunas de conservación del edificio o bien su demolición, si las deficiencias superaran el límite legal para exigirle el cumplimiento del deber legal de conservación.

Por tanto, no podemos compartir la afirmación del Ayuntamiento de que los daños que el estado ruinoso de la edificación está causando al inmueble colindante constituya, sin más, un conflicto entre particulares.

Los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservarlos 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 8.1 b) 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).

En un principio es el propietario del inmueble el obligado a mantenerlo en condiciones seguridad, salubridad y ornato, 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”.*

Como es conocido, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación, que es la orden de ejecución. El artículo 106 de la LUCyL establece al respecto:

*“1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:*

*a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8.*

*b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.*

*c) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas, o que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.*

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

*2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.*

*3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.*

*4. La orden de ejecución comporta la afcción real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.*



5. *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 del deber legal de conservación. Asimismo podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente”.*

El deber de conservar por el propietario cesa con la ruina declarada del edificio; para ello el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, siempre que concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 323 del RUCyL:

*“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”.*

Señala el artículo 107.3 de la LUCyL, que la declaración de ruina detallará los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. Añade el apartado 4 del precepto que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella.

*“3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.*

*4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente”.*

En la misma línea, el artículo 327 del RUCyL 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.

En definitiva, la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria, como ese Ayuntamiento conoce, a la que debe acudir en caso de incumplimiento por parte de los propietarios de las medidas dispuestas en la declaración de ruina.

En cuanto a la relación entre las obligaciones de vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y de conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, se ha pronunciado la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1999: *“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 pronunciamientos 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).

De ahí que en el caso a que se refiere la presente resolución proceda, por una parte, ordenar a los técnicos municipales una visita de inspección de la que podría resultar bien que haya de ser dictada una orden de ejecución para que el propietario del inmueble situado en el número 39 de la calle Colombia lleve a cabo las obras estrictamente necesarias para mantener en condiciones de seguridad y salubridad el inmueble, o bien la iniciación de un expediente de ruina.

Si el Ayuntamiento no cumple con estas obligaciones, a la posible responsabilidad del propietario del inmueble se podrá unir la responsabilidad administrativa del Ayuntamiento al no actuar con la debida diligencia en orden al establecimiento de las medidas antes señaladas, para el mantenimiento de la seguridad y salubridad o para ordenar la demolición subsiguiente a la declaración de ruina; o habiéndolas ordenado, no haber exigido su cumplimiento o no haberlas ejecutado de formas subsidiaria.

Más allá de lo anterior, habrá de disponer la continuación de los trámites del expediente de responsabilidad patrimonial por los daños, al haber sido iniciado por las reclamaciones de la afectada, presentadas con fechas 01/11/2018 (enviado por burofax el 2/11/2018) y 20/05/2020 (entrada nº 202012447, 27/05/2020), en el curso del cual debe emitir informe técnico el servicio cuyo funcionamiento ha ocasionado la presunta lesión



indemnizable (artículo 81.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

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**:

**- Se recomienda que por parte de ese Ayuntamiento se incoe un expediente de orden de ejecución o de ruina, según proceda, respecto de la edificación sita en XXX, de conformidad con los artículos 106 y 107 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

**- Se recomienda la continuación de la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial que permita comprobar la realidad de los daños denunciados, causados en el inmueble colindante (XXX) por la falta de actividad del Ayuntamiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación de la edificación colindante a su propietario o, en su caso, por la falta de tramitación de un expediente de declaración de ruina.**

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