



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**(Segovia)**

**Asunto: Declaración de ruina de inmueble 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 **4808/2021**, 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 un inmueble sito en calle XXX, del barrio de XXX en XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, propiedad de XXX y a los daños y perjuicios que dicha situación de abandono genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, ante el estado de ruina de la citada edificación, el Ayuntamiento únicamente ha contactado con su propietario para instarle a su demolición, sin que a la fecha de presentación de la queja se haya producido la misma, siendo evidente la inactividad municipal al respecto.





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 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.

- Interesa conocer a esta Institución las intervenciones para las que se haya pedido licencia por los actuales propietarios del inmueble, y resolución que, en su caso, se haya dado a las correspondientes solicitudes.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 11 de marzo de 2022, en el cual se hacía constar que:

*“Se han realizado diversas gestiones con la Empresa propietaria del inmueble, a la vez que le han sido enviados los escritos recibidos de esa Institución.*

*El albañil consultado nos manifiesta que en su día apuntalaron las vigas de parte del tejado, que para proceder a la demolición de la parte que más afecta a la propiedad del inmueble colindante, al cargar las vigas en el muro medianero que divide ambas propiedades, puede venirse abajo con el consiguiente perjuicio que se le ocasionarla y tener que hacer un muro medianil nuevo.*

*La empresa nos manifiesta que está en contacto con diversos contratistas para proceder de la mejor manera para evitar males mayores.*

*Entendemos que podría ser un asunto particular y que los Tribunales resolvieran el asunto.*

*Seguiremos insistiendo a la propiedad para que se resuelva lo antes posible el asunto en cuestión”.*

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:

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, ese Ayuntamiento de XXX (Segovia) 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, en su caso, la **declaración de ruina**; y a estos instrumentos legales nos referiremos a continuación en la medida en que deberían constituir el marco de actuación de esa administración local.

Pues bien, en relación con las obligaciones de 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**, recriminando 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, en relación con declaración de ruina, debemos señalar que al estado de ruina de un determinado inmueble se llega normalmente por el incumplimiento, 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, a la que ya nos hemos referido.

Pero más allá del deber de conservación que, a la vista de las fotografías que obran en el expediente, no han cumplido los propietarios del inmueble, hemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, instrumento que, insistimos, a la vista de las fotografías del inmueble sito en calle XXX, con referencia catastral XXX, propiedad de XXX, es probable que deba ser el que haya de utilizar ese Ayuntamiento en cumplimiento de sus deberes en materia urbanística, considerando que para la resolución de ese procedimiento ha de atender a lo dispuesto 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”.*

Consecuentemente, 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, conforme a la argumentación jurídica expuesta en la presente resolución, valore proceder o bien a la incoación de un expediente de orden de ejecución y/o de ruina.**

**Segundo.- Que 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 en cumplimiento de las competencias municipales, una vez finalizado el procedimiento de orden de ejecución o bien el de declaración de ruina, proceda, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución o, en su caso, de la declaración de ruina a costa de los obligados.**

**Tercero.- Que 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