



Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro
Ilma. Sra. Alcaldesa
Plaza de España, nº 8
09200 MIRANDA DE EBRO
(Burgos)

**Asunto: Denuncia por estado de ruina y otras actuaciones en inmueble colindante /
Falta de respuesta / Resolución**

Ilma. Sra.:

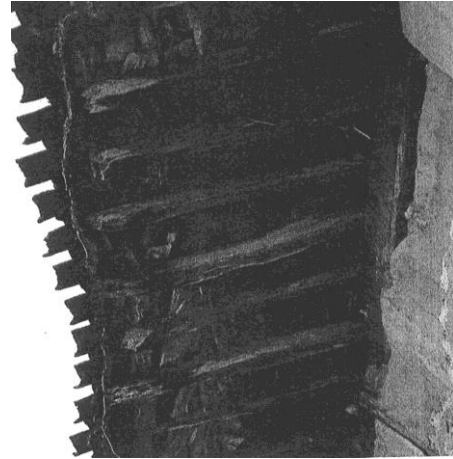
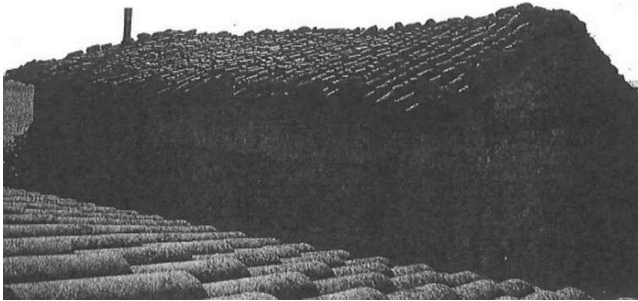
De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **4868/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación de diversos inmuebles sitos en calle XXX, propiedad de D. XXX, y en calle XXX, propiedad de D. XXX, en la pedanía de XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, la edificación sita en calle XXX amenaza ruina y su estado lamentable ocasiona un grave peligro para el acceso a la finca colindante, *“exteriormente presenta un muy deficiente estado de conservación, tanto el tejado como los aleros y paredes. Igualmente en su interior está parcialmente caída”*. En el caso del edificio sito en calle XXX, *“al no realizar labores de limpieza, se está originando un grave problema con la abundante proliferación de ratas, culebras y otras alimañas”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, en numerosas ocasiones por D. XXX, mediante diversos escritos con fecha de registro de entrada el 28 de julio, 17 de noviembre y 1 de diciembre de 2017, 17 de diciembre de 2018 o 6 de agosto de 2020.

Afirma el reclamante que ante la inactividad municipal, se dirigió un escrito, en fecha 29 de julio de 2021, al Servicio Territorial de Fomento de Burgos, exponiendo la situación existente en la pedanía de XXX, quien ha dado traslado a ese Ayuntamiento de Miranda de Ebro la denuncia formulada por ser el órgano competente en materia de urbanismo, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hayan resuelto los problemas.



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 tiene esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmuebles objeto de la presente queja 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, 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 han sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX, remitiendo en su caso, una copia de las mismas, o indicando en caso contrario, el motivo de no haber formulado la oportuna contestación.

- Intervenciones para las que se hubiere solicitado licencia o declaración responsable de obras por los propietarios de los inmuebles referenciados (D. XXX y D. XXX), y resolución municipal que, en su caso, se hubiere dado a las correspondientes solicitudes.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de febrero de 2022, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que la misma *“ha dado lugar a la apertura de diversos expedientes administrativos en esta entidad (además de*



alguno otro previo, en principio ya resuelto, todos ellos con los mismos implicados)”, siendo los inmuebles afectados los siguientes:

- Inmueble sito en C/ XXX: Porche adosado a pared de su propiedad, sin respetar normativa y sin licencia de obras. Suciedad y deterioro en pared.
- Inmueble en C/ XXX: Reclamación relativa a casa en mal estado; y reclamación relativa a cancela y guardacoches.
- Inmueble sito en C/ XXX: mantenimiento de muro y parcelas.

Respecto a los expedientes administrativos mencionados se puntualiza que *“los mismos están siendo objeto de tratamiento, tanto por el Servicio Técnico competente, como por la inspección de obras municipal”*.

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 Miranda de Ebro (Burgos) no sería responsable del deficiente estado de conservación de los edificios objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos 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.

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 deben constituir el marco de actuación de esa administración local.

Previo al análisis de los mismos, debemos advertir a esa Administración que, 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 por ese Ayuntamiento, 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.

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 establece 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 los datos y fotografías que obran en el expediente, no han cumplido los propietarios de los inmuebles, hemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, instrumento que es probable que pueda 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”.

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.- En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese Ayuntamiento en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo, si no se hubiere efectuado ya, sin más demora, una visita de inspección a los inmuebles objeto de la presente queja sitos en la pedanía de XXX (Burgos). A la vista de las conclusiones de los informes técnicos emitidos como consecuencia de las inspecciones realizadas a los citados inmuebles, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación de los correspondientes expedientes 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 finalizados los procedimientos de orden de ejecución o bien el



de declaración de ruina, proceda, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución a costa de los obligados o, en su caso, de la declaración de ruina con las consecuencias inherentes a ella.

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 no 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.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López