



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilma. Sra. Alcaldesa
XXX
(Segovia)

Asunto: Declaración de ruina inmueble colindante / Incumplimiento de resolución aceptada / 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 **4877/2021**, 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 y abandono del inmueble sito en la plaza XXX de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (plaza XXX, en catastro es el N° XXX), con referencia catastral XXX.

Con el mismo objeto, se tramitó el expediente 6402/2020, en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 24 de marzo de 2021, se remitió a ese Ayuntamiento de XXX, una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba que:

“Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos en que consiste la orden de ejecución, sin perjuicio de las cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

Segundo.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta, también, que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).



Tercero.- Que esa Corporación valore la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones de seguridad sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución, ni procede, en caso de incumplimiento, a su ejecución subsidiaria en virtud de la potestad de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación.

Cuarto.- Que ese Ayuntamiento debe tener presente que puede acudir a la Diputación Provincial de Segovia para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Quinto.- Todo lo anteriormente señalado con objeto de que adopte los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la queja”.

Con fecha 25 de junio de 2021, se recibió una comunicación de ese Ayuntamiento, en la que se indicaba que se había decidido aceptar nuestra Resolución formulada el 24 de marzo de 2021, poniendo de manifiesto que: “*al ser este un Ayuntamiento de poca entidad con escasos recursos económicos y personales, y siendo su recomendación, se va a acudir a la Excm. Diputación Provincial de Segovia para que coopere con nosotros en este asunto”.*

Sin embargo, según manifestaciones del autor de la queja, la problemática continúa sin solución, encontrándose la pared colindante con el corral de la casa afectada, en peor estado.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información acerca del estado de la referida cuestión, concretando las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación y abandono del inmueble sito en la plaza XXX de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, con posterioridad a nuestra Resolución de 24 de marzo de 2021, en cumplimiento de la aceptación manifestada.

En atención a dicha petición de información y tras dos reiteraciones de nuestra solicitud, se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 7 de junio de 2022, en la cual se hacía constar que:

“El Ayuntamiento de XXX ha intentado por todos los medios a su alcance dar con los herederos del Sr. XXX para que adopten las medidas oportunas pero no lo ha conseguido.



Insistimos que los muros perimetrales que son los que están linderos a vía pública no corren peligro para viandantes ni vehículos. Por lo tanto si el inmueble de un particular está afectado deberá dirimir sus problemas con el lindero en la jurisdicción ordinaria que corresponda.

No obstante, y siguiendo su recomendación hecha en escrito de fecha 2 de febrero de 2022, este Ayuntamiento ha solicitado a la Excm. Diputación Provincial de Segovia asistencia y cooperación en este expediente, como se demuestra en documento adjunto”.

A la vista de lo informado, debemos realizar unas breves 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, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 6402/2020, cuya resolución fue aceptada por ese Ayuntamiento el 25 de junio de 2021, aunque esto no ha impedido que los problemas que entonces se denunciaban persistan.

En circunstancias como las que concurren en este caso, solemos reflexionar sobre la importancia de cumplir con los compromisos alcanzados por las Administraciones públicas a partir de la aceptación de las resoluciones dictadas por el Procurador del Común, así como, en todo caso, dar las explicaciones oportunas, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y la administración más cercana, en este caso ese Ayuntamiento. Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa entidad al aceptar nuestra resolución no puede agotarse en sí mismo, sin que ello suponga tomar, posteriormente, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada, ya que, si así fuera, como ha ocurrido en el supuesto presente, los ciudadanos, con razón, pueden perder absolutamente la confianza en las Administraciones, es decir, en los funcionarios y en los gestores públicos.

Continuamos sin poder compartir la afirmación municipal relativa a que “*si el inmueble de un particular está afectado deberá dirimir sus problemas con el lindero en la jurisdicción ordinaria que corresponda*”, insistiendo que “*los muros perimetrales que son los que están linderos a vía pública no corren peligro para viandantes ni vehículos*”. Y no podemos compartir, como le indicamos en el expediente 6402/2020, dicha afirmación porque ese Ayuntamiento dispone de un instrumento jurídico para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación proclamado en el artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL). El Ayuntamiento puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las 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.



Es más, en caso de incumplimiento de una orden de ejecución el Ayuntamiento dispone de la potestad de 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 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), 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”.

Por otro lado, respecto a la imposibilidad de ese Ayuntamiento de localizar a los herederos del Sr. XXX para que adopten las medidas oportunas, sin perjuicio de cualquier otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, no nos consta que haya tenido en cuenta la recomendación que le formulamos, conforme a lo previsto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

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**:

Que por parte de esa Corporación que V.I. preside, se adopten las medidas oportunas, en el supuesto de que no se hubiere procedido ya de esta manera, en



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

orden al cumplimiento efectivo de las actuaciones incluidas en nuestra Resolución formulada en el expediente 6402/2020, que fue objeto de aceptación por ese Ayuntamiento, como nos trasladó en su comunicado de 25 de junio de 2021.

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