



**Excmo. Ayuntamiento XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**XXX**  
**(Soria)**

**Asunto: Ruina 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 **288/2022**, 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 la calle XXX, de XXX, pedanía de ese Ayuntamiento de XXX (Soria), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación de abandono ha generado en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, la citada edificación se encuentra deshabitada desde hace años, produciendo grietas y daños en el muro medianero, que han tenido que reparar; además de humedades y entrada de agua de lluvia en el almacén colindante. El interior de la parcela está llena de maderas, vigas, maleza, existiendo un riesgo importante de incendio y temiendo los reclamantes por la integridad de su propiedad.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de los propietarios del inmueble en ruinas y de ese Ayuntamiento en diversas ocasiones, personándose el arquitecto en el lugar, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere realizado reparación alguna o adoptado las medidas pertinentes.





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:

- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hubieren sido evacuados al respecto.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble referido 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 XXX de 2022, adjuntando, en su caso, una copia de la misma o, en caso contrario, indicando los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición se remitió informe emitido por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

*“Que se ha incoado expediente a solicitud de D. XXX en escrito R.E. n° XXX de XXX de 2022, sobre el estado de un inmueble colindante a uno de su propiedad sito en c) XXX de XXX, adjuntando copia de siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de la presente queja:*

*1.º.- Informe técnico del estado de conservación del inmueble objeto de la queja, en la actualidad.*

*2.º.- Comunicaciones a los propietarios del inmueble referido del deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, con la expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas.*

*3.º.- Respuesta al escrito presentado por D. XXX el XXX de 2022, comunicándole que se ha dado traslado a los propietarios del estado de conservación del inmueble sito c) XXX de XXX y medidas a adoptar.*



*Asimismo, informarle que con fecha XXX de 2022, se ha presentado en este Ayuntamiento Proyecto de Demolición de las edificaciones que ocupan los solares sitos en c) XXX de XXX (Soria), y de inmediato se concederá licencia de obra para que puedan efectuar los trabajos de demolición y limpieza”.*

Durante la tramitación del expediente, el reclamante ha comunicado a esta Institución mediante diversos escritos, el último con fecha de registro de entrada el 26 de junio de 2022, que el XXX, sin previo aviso, se habían llevado a cabo los trabajos de derrumbe del edificio en ruinas, produciéndose como consecuencia de la demolición diversos daños en la propiedad colindante, como la caída de ladrillos al porche y notables daños en la pared medianera entre ambas propiedades.



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 necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, todo ello 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 principio, ese Ayuntamiento de XXX (Soria) 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. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de



Castilla y León de 24 de junio de 2011 afirma que 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.

No obstante, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que resulten necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, como son la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina. No cabe olvidar que los Ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Por ello, debemos advertir 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, entre otras, 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 atribución de **responsabilidad patrimonial** a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, recriminando y sancionando la inactividad de los Ayuntamientos y la consiguiente dejación del ejercicio de su función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido observado por ese Ayuntamiento mediante una orden de ejecución, requiriendo a los propietarios del inmueble sito en la calle XXX, de XXX (Soria) para que, de forma inmediata y en todo caso en el plazo de un mes desde la notificación de la misma, acometieran las actuaciones indicadas, procediendo a consolidar y reconstruir la edificación o, en su defecto, demoler las partes no colapsadas.

Habiendo procedido los propietarios a dar cumplimiento a la citada orden de ejecución, alega el reclamante la existencia de daños en la pared medianera del inmueble colindante, pues aquella queda sin protección, expuesta directamente a las inclemencias medioambientales que podrían provocar un menoscabo de los elementos estructurales de la edificación.



Ahora bien, esta Procuraduría desconoce si esos eventuales daños obedecen a un deficiente cumplimiento de la orden ejecución, lo que compete valorar al Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos municipales, o si, por el contrario, se deben a una defectuosa actuación durante los trabajos de demolición. A este respecto, es importante puntualizar, que la acción de resarcimiento por los perjuicios causados, tiene una naturaleza estrictamente privada, por lo que, en su caso, habría de ejercitarse frente los propietarios que con su defectuosa actuación los causaron.

En efecto, y como ejemplo de una reiterada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 7 octubre 1991 (RJ 1991\7851), respecto a los daños ocasionados como consecuencia de la demolición de un inmueble, en un supuesto similar al que es objeto de queja, que: *“aun admitiendo -y no hay inconveniente en admitir- que el daño experimentado por el inmueble, en sí mismo considerado tuvo por causa la mala ejecución del derribo de una pared medianera sin oportuna retirada de escombros, como bien se razona en la sentencia que se revisa, (...) el derribo, bien o mal efectuado, no lo realizó la Administración municipal, sino el propietario del edificio colindante con el dañado, que resultó ser la «H. SA», frente a la que, en su caso, se podían y debían haber ejercitado las correspondientes acciones”*.

En consecuencia, debemos poner en valor el interés y esfuerzo realizado por ese Ayuntamiento para contribuir a minimizar los posibles perjuicios ocasionado por la situación de abandono y deterioro del inmueble sito en la calle XXX, de XXX, pero ante las discrepancias planteadas, esta Procuraduría considera necesario que esa entidad local realice una visita de inspección con el fin de verificar el correcto cumplimiento de las actuaciones recogidas en la orden de ejecución dictada por ese Ayuntamiento, incluida la limpieza de escombros y adecuación de las zonas de dominio público aledañas al inmueble derribado. Si como consecuencia de dicha visita, se constara que la misma ha sido desatendida o defectuosamente ejecutada, se deberán deducir las consecuencias técnicas que procedan hasta su correcta ejecución.

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 la Corporación municipal que V.I. preside, a la vista de las circunstancias puestas de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, valore la procedencia de realizar una nueva visita de inspección por parte de los servicios técnicos municipales, a la parcela sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Soria), con el fin de constatar el alcance de las obras de demolición, determinando si su ejecución se ha ajustado a las prescripciones de la orden de ejecución dictada por ese Ayuntamiento, incluida la limpieza de escombros y adecuación de las zonas de dominio público aledañas, adoptando, en su caso, las medidas que procedan**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**hasta el cumplimiento efectivo de la misma, todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que presuntamente ha sido dañado como consecuencia de la demolición pueda exigir por los cauces previstos legalmente la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado.**

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