



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Salamanca)

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 **179/2022**, 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 la localidad de XXX (Salamanca), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación generaba en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha propiedad *“se encuentra en extrema situación de deterioro, abandonada desde hace muchos años, llena de maleza, animales y con una parte del edificio ya derrumbada”*, poniendo en serio peligro la estructura de los inmuebles colindantes y *“pudiéndose derrumbar en cualquier momento”*.

Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, por Dña. XXX, Dña. XXX y D. XXX, de forma verbal y por escrito el 2 de junio de 2020 y 26 de noviembre de 2021, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta, ni iniciado actuación alguna 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:

- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja, en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hayan 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 habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por Dña. XXX, Dña. XXX y D. XXX el 2 de junio de 2020 y 26 de noviembre de 2021, adjuntando, en su caso, una copia de las mismas, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición se remitió un informe de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de los bienes inmuebles referidos en el escrito de queja, al haberse detectado un error en la numeración de los mismo por parte de los interesados. En dicho informe, esa Administración pone de manifiesto que: *“se están siguiendo los trámites oportunos para localizar a los propietarios del inmueble sito en la calle XXX, así como, solicitando un Informe de los Servicios Técnicos (Diputación de Salamanca) a fin de proceder a la ejecución de las medidas que se propongan en dicho informe, sin perjuicio de las cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil”*.

Asimismo, el Ayuntamiento declara su intención de que: *“una vez cuente con el Informe de los Servicios Técnicos emplazara y dará audiencia al/los propietarios, titulares de derechos y que a la vista de las conclusiones del informe técnico que se emita como consecuencia de la referida visita de inspección se incoara, según proceda, el correspondiente expediente de orden de ejecución o de ruina. Cuando se personen en el inmueble los técnicos de la Diputación y recibamos el informe técnico para actuar en consecuencia, se remitirá copia del mismo a los interesados”*.

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 (Salamanca) 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 la incoación del expediente de declaración de ruina el 3 de marzo de 2022, habiendo resultado infructuoso el intento de localizar a los posibles herederos, y es que la determinación o, incluso, la localización del titular de la propiedad de un inmueble no es siempre un asunto sencillo. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al



dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario. A pesar de ello, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, no admite demora alguna.

Aunque esa Administración municipal no tenga a su disposición los datos necesarios para determinar la propiedad de una vivienda y, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad del inmueble. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella «**apariencia de titularidad**».

En efecto, y como ejemplo de una reiterada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 14 de julio de 1992, en un supuesto similar al que es objeto de queja, que: «(...) *la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad...* ».

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: “*Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas*”.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 11 de abril de 2016, dirigida al Ayuntamiento de Villagómez la Nueva (Valladolid) (Queja 15015652), en la que textualmente se indica: “*con carácter general, están obligados a conservar y llevar a cabo las obras precisas los propietarios de los inmuebles. Basta la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber*”.

Por otro lado, tampoco podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Administraciones Públicas, 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:**

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 o la declaración de ruina, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

Segundo.- Que 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.- Todo lo anteriormente señalado se indica con objeto de que adopte los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, agilizando la tramitación del expediente de declaración de ruina del inmueble con referencia catastral XXX, sito en la calle XXX, incoado por ese Ayuntamiento de XXX (Salamanca) el 3 de marzo de 2022.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López