



**Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León**  
**Ilmo. Sr. Director General de Relaciones con la Sociedad Civil**  
**C/ Santiago Alba, 1**  
**47008 - VALLADOLID**

**Expediente: 2112/2022 Actuación de oficio**  
**Asunto: Conservación de la Casa de las Muertes de Salamanca / Resolución**  
**Centro directivo: Consejería de Cultura, Turismo y Deporte**

Ilmo. Sr.:

En esta Procuraduría del Común se tramita el expediente arriba indicado, con motivo del cual, con fecha 14 de febrero de 2023, hemos recibido el oficio de la misma fecha al que se adjunta el informe solicitado a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Dicho expediente se inició después de tenerse conocimiento del deficiente estado de conservación de la Casa de las Muertes de Salamanca, de estilo plateresco, sita en el casco histórico de la ciudad de Salamanca, y declarada Bien de Interés Cultural el 16 de noviembre de 1983 (BOE, de 14 de febrero de 1984).

Aunque el inmueble, en particular la fachada del mismo, está sufriendo un progresivo grado de deterioro desde tiempo atrás, las intensas lluvias del mes de diciembre de 2022 parecen haber contribuido a empeorar su estado, habiéndose desprendido parte de la cornisa y de la decoración plateresca de la fachada.

Con relación a ello, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte nos indica que, desde el Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Salamanca se han dirigido varios escritos a los propietarios de la Casa de las Muertes, los dos últimos en 2018 y 2021, requiriéndoles para que cumplan con el deber de conservación y protección del bien. También se señala que la propiedad, con fecha 4 de abril del 2022, solicitó a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca autorización para la rehabilitación de la cubierta de la Casa de las Muertes, con el fin de subsanar las filtraciones de agua, origen de las patologías por eflorescencias aparecidas en algunos puntos de la cornisa; y que la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en la sesión celebrada el día 21 de abril de 2022, acordó autorizar la rehabilitación de la cubierta, que está previsto que se acometa próximamente.



Debemos tener en cuenta que, en efecto, el artículo 24.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, establece que *“Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro”*. No obstante, el artículo 24.2 de la Ley añade que *“Los poderes públicos garantizarán la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural de Castilla y León de acuerdo con lo establecido en esta Ley”*, lo que hay que poner en relación con las facultades atribuidas a la Administración en el artículo 24.3 de la Ley ante la omisión por parte de los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes declarados de interés cultural o inventariados de las obligaciones que les corresponde relacionadas con la conservación, custodia y protección de dichos bienes.

En el caso que nos ocupa, según la información con la que contamos, en la Casa de las Muertes se va a llevar a cabo la rehabilitación de la cubierta, cuyo estado parece haber tenido y estar teniendo un impacto perjudicial en la fachada.

Con todo, el mandato que la Ley dirige a los poderes públicos para garantizar la conservación y protección de un bien como es el de la Casa de las Muertes, obliga a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte a hacer el seguimiento adecuado para que se hagan efectivas por parte de la propiedad las obras que están previstas, y cuantas sean necesarias para que el inmueble conserve el interés arquitectónico propio de su singularidad y relevancia, máxime cuando la necesidad de las mismas se ha visto, cuanto menos, desde el año 2018 en el que se hizo uno de los requerimientos a la propiedad por parte del Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Salamanca, habiendo existido otros requerimientos anteriores.

A tal efecto, tampoco deben obviarse las posibilidades de actuación previstas en el ya señalado artículo 24.3 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, según el cual:

*“Cuando los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes inventariados no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado uno de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable, debiendo promover, en caso de bienes inmuebles, su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico Español. La Administración podrá realizar de modo directo las obras si así lo requiriera la más eficaz conservación de los bienes y, también excepcionalmente, podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originan dicha necesidad”*.



Junto con la posibilidad de la ordenación de la ejecución subsidiaria o la realización de modo directo de las obras por parte de la Administración, el artículo 29.1 de la Ley de Patrimonio Cultural también añade la posibilidad de expropiación al establecer:

*“El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los bienes declarados de interés cultural o inventariados será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración”.*

Como señala la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en el informe remitido a esta Procuraduría, ciertamente, la ejecución subsidiaria y la expropiación forzosa deben tener un carácter excepcional, siendo más deseable llegar a acuerdos con los titulares de los bienes en riesgo y el establecimiento de líneas de subvenciones a particulares y entidades sin ánimo de lucro como las que todas los años son convocadas. No obstante, también es lo cierto que, en algunos casos, los requerimientos realizados a la propiedad van siendo ineficaces con el paso del tiempo, el cual contribuye al progresivo deterioro del bien, y a una cada vez mayor dificultad de devolver al mismo su esplendor. Por ello, aunque atendiendo a las circunstancias particulares de cada bien, las medidas de actuación excepcionales a las que se ha hecho referencia, en particular la ejecución subsidiaria, habrían de ser tenidas en consideración.

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**:

**La Casa de las Muertes de Salamanca es un monumento declarado Bien de Interés Cultural, que muestra una especial singularidad por su importancia arquitectónica, por lo que, ante el estado de deterioro que presenta, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte debe hacer un seguimiento de las actuaciones que han de llevarse a cabo por parte de la propiedad para evitar que un mayor deterioro pueda resultar irreparable o de difícil reparación, y, en definitiva, para garantizar la debida conservación del inmueble.**

**Además, con carácter subsidiario, para el caso de que la propiedad no lleve a cabo dichas actuaciones en un tiempo razonable, debe acudir a otras medidas previstas en la legislación vigente, tales como ordenar la ejecución subsidiaria de las obras necesarias en el inmueble o la realización directa de las mismas.**

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 por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte 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