



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

Asunto: Deficiencias derribo edificación ruinososa / 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 **1721/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de un solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Soria), 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, como consecuencia del derribo del inmueble en ruinas sito en el citado solar, efectuado hace años por esa entidad local, en el que no se procedió a la retirada de los escombros, se han causado importantes problemas en las viviendas colindantes “*que hacen peligrar su estado de conservación*”, pues la enorme cantidad de escombros y vegetación existentes impiden el acceso a los muros colindantes para su rehabilitación.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por los afectados, en diversas ocasiones, de forma verbal y mediante escrito de 4 de octubre de 2022, sin que a la fecha de presentación de la actual queja se hubiera obtenido respuesta ni adoptado medidas para solucionar la problemática planteada.





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 solar objeto de la presente queja, sito en la calle XXX, en XXX (Soria), en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hubieran sido evacuados al respecto.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar 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 Dña. XXX el 4 de octubre de 2022, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 10 de enero de 2023, en la cual se hacía constar que:

“1º.- Estado de conservación del solar: este ayuntamiento realizó expediente de ruina y ejecución subsidiaria del inmueble en los años 2010-2012 y procedió al derribo de la ruina existente.

2º.- Este Ayuntamiento ha contestado verbalmente a la Sra. XXX a su escrito de 4 de octubre de 2022 en las numerosas reuniones que ha mantenido en este Ayuntamiento con esta Alcaldía, así como con la Sra. Secretaria y el técnico de urbanismo.

3º.- Este Ayuntamiento va a proceder de nuevo a la limpieza del solar que fue derribado en su día”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó presentando un escrito de alegaciones, mediante el cual reiteraba los graves perjuicios ocasionados por los escombros y la basura arrojada durante años.



En el último escrito aportado por el autor de la queja, con fecha de registro de entrada en esta Institución el pasado 12 de abril de 2023, se hace constar la reiterada negativa del Ayuntamiento a solucionar la problemática planteada, adjuntando una copia de la notificación que ese Ayuntamiento remitió a Dña. XXX, en respuesta a sus escritos de 4 de octubre de 2022 y 10 de marzo de 2023, informando que no va a proceder a la limpieza de la finca urbana sita en calle XXX, de XXX, alegando no ser el propietario, si bien, reconoce haber ejecutado subsidiariamente el derribo del inmueble porque su estado podía originar daños a personas o bienes.

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).

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*



a) *Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

b) *Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.*

Por lo tanto, ese Ayuntamiento de XXX (Soria), en un principio, no era responsable del deficiente estado de conservación del solar 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”.*

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.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención fue observado por ese Ayuntamiento mediante la declaración de ruina de la edificación sita en calle XXX, de XXX, viéndose obligada esa entidad local a emprender la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, procediendo, finalmente, a la demolición del edificio en ruinas. Sin embargo, denuncia el autor de la queja los daños causados al inmueble colindante y el deficiente estado de conservación del solar. Esos eventuales daños parecen obedecer a un deficiente cumplimiento de los trabajos de demolición, al no retirar la totalidad de los escombros generados, siendo competencia de ese Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos municipales, valorar que las obras se hubieran ejecutado correctamente.

De conformidad con el art. 54 de la Ley 5/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, las entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes o derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades,



funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa.

En relación con lo expuesto no resulta discutible que la responsabilidad patrimonial de las entidades locales se ha apreciado por los tribunales no solamente en supuestos de acciones ejecutadas directamente por la Administración, sino también incluso, cuando, en función de las circunstancias, dichas acciones se realizan por terceros en el marco de la competencia administrativa.

En este sentido, 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”*.

Por lo tanto, a juicio de esta Institución, no puede descartarse de entrada la responsabilidad municipal de ese Ayuntamiento, que debe realizar un estudio para apreciar y valorar los daños ocasionados en el inmueble colindante y las obras necesarias para detener su degradación, adoptando posteriormente las decisiones técnicas que procedan, así como la limpieza de escombros y vegetación, tal y como reconoció en respuesta a nuestra solicitud de información al indicar que: *“Este Ayuntamiento va a proceder de nuevo a la limpieza del solar que fue derribado en su día”*, incluyendo la adecuación de las zonas de dominio público aledañas al inmueble derribado.

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 la Corporación municipal que V.I. preside se consideren y valoren los daños ocasionados en el inmueble colindante al solar sito en calle XXX, en XXX (Soria), como consecuencia de la deficiente demolición del edificio en ruinas ejecutada por esa entidad local, adoptando posteriormente las decisiones técnicas que procedan para reponer, en su caso, la seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del mismo y frenar el deterioro estructural ocasionado.



Segundo.- Que igualmente se adopten las medidas necesarias para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y salubridad el solar al que se refiere esta queja, realizando las necesarias tareas de limpieza y retirada de escombros y desbroce de vegetación a las que se comprometió, teniendo en cuenta que debe garantizar el cumplimiento de la obligación que tienen los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones adecuadas, al amparo del artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y del artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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