



**Excmo. Ayuntamiento de Toro**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza Mayor, 1**  
**49800 TORO**  
**(Zamora)**

**Asunto: Deficiente estado de solar urbano / Limpieza / Resolución**

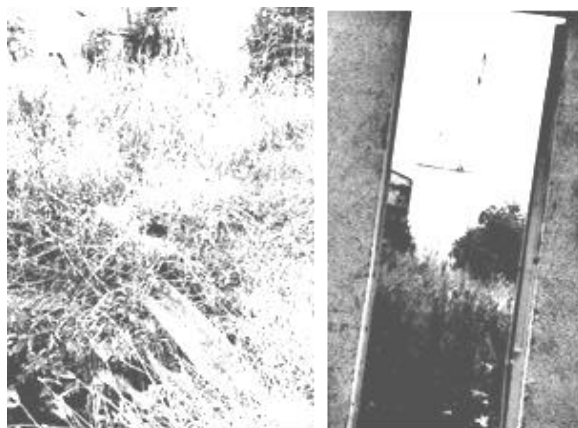
Ilmo. Sr.:

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 **1910/2022**, 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 la finca sita en calle XXX, dentro del casco histórico de Toro (Zamora), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (plaza XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el solar se encuentra en un lamentable estado de abandono, lleno de maleza y hierbas secas, escombros, madera proveniente del derrumbe de una bodega, filtraciones al carecer de salida de aguas, roedores; todo ello, con el consiguiente peligro de incendio, derrumbe e insalubridad y falta de ornato.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por XXX en numerosas ocasiones, la última mediante escrito de XXX de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera obtenido respuesta ni solucionado la problemática suscitada.





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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa entidad local de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito detallando el estado de conservación y limpieza actual de la parcela.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de la presente queja 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.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento por XXX el XXX de 2022, adjuntando, en su caso, 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 remitió una comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando un informe emitido por la Concejala de Obras y Urbanismo el XXX de 2023, en el cual se hacía constar que:

*“El XXX de 2022 (Registro nº 2022-S-RC-XXX) se remitió a las propietarias del inmueble escrito firmado por la Concejala de Obras y Urbanismo y el Concejal de Medioambiente y Seguridad Ciudadana, donde se requería que en el menor plazo posible procediera a adoptar las medidas que a continuación se transcriben:*

*• Desbroce, desescombro y limpieza del interior mismo, dejándolo en perfecto estado de salubridad, para de este modo evitar el riesgo que entraña a vecinos y viandantes, tanto de incendio, como de proliferación de cualquier tipo de roedores y reptiles.*

*• Cierre de la puerta de C/ XXX para que no puedan producirse actos vandálicos que pongan en riesgo a inmuebles y vecinos de la zona.*

*Dicho requerimiento se le comunica a XXX el XXX de 2022, registro de salida 2022-S-RC-XXX.*

*Se recibe en este ayuntamiento (R.E. 2022-E-RC-XXX) a fecha XXX de 2022 solicitud para la quema controlada de hierbas secas en el solar situado en C/ XXX.*



*A XXX de octubre de 2022, se da respuesta por parte del Concejal de Medio Ambiente XXX, donde se le AUTORIZA a la quema controlada de hierbas secas en el solar sito en Calle XXX, siempre que se atienda a las medidas necesarias para no causar daños y realizándose entre las 9:00h y una hora antes de la puesta de sol, debiendo quedar completamente extinguida la quema dentro de ese horario.*

*Así mismo, se le comunica a XXX el XXX de 2022 (Registro 2022-S-RC-XXX) tanto la solicitud por parte de la propietaria de la quema de hierbas como la autorización por parte del Concejal de Medio Ambiente, así como la intención del Sr. Arquitecto de los Servicios Técnicos Municipales de la Concejalía de Obras y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toro (Zamora) de ponerse en contacto con la propietaria del solar para poder personarse en el inmueble citado con el fin de comprobar el supuesto estado de ruina del nº XXX una vez ejecutado el desbroce del nº XXX.*

*El XXX de diciembre de 2022 se volvió a reiterar, por parte de la Concejal de Obras y Urbanismo XXX, a la propietaria que procedan al desbroce del solar y que una vez se haya procedido a su limpieza den aviso a la Oficina de Obras y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toro (Zamora) para que un técnico municipal vaya a comprobar que cumplan con las condiciones prescritas en la normativa aplicable.*

*Le informo también que la propiedad ya se ha puesto telefónicamente en contacto con la oficina de Obras para que un técnico pueda pasar a visitar el inmueble y estamos a la espera de poder concretar la fecha”.*

El último escrito aportado al expediente por la parte reclamante, con fecha de registro de entrada el 26 de enero de los corrientes, incorpora, entre otra documentación, un acta notarial de presencia e incorporación de fotografías de 20 de diciembre de 2022, en la que se refleja la situación real del solar objeto de la presente queja.





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 Toro (Zamora), en un principio, no sería responsable del deficiente estado de conservación de la finca 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 ocurrió en el presente supuesto (denuncia de fecha XXX de 2022 con número de registro de entrada en ese Ayuntamiento 2022-E-RC-XXX).

No obstante lo anterior, 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**. Mediante la primera se puede exigir la realización de las obras necesarias que garanticen el cumplimiento del deber de conservación antes referido, deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles y alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que sean colindantes con la vía pública.

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.

En relación con ambas obligaciones (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, 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 **responsabilidad patrimonial**.

Por lo tanto, esa Administración debe de tener en cuenta que la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, ha dado lugar a la estimación judicial de reclamaciones de responsabilidad patrimonial cuando se han ocasionado daños a terceros.

A la vista de los datos obrantes en el expediente, el mentado deber de vigilancia y prevención parece haber sido observado por ese Ayuntamiento mediante la emisión de una orden de ejecución de 18 de agosto, reiterada el 28 de diciembre de 2022, por la que se habría requerido a las propietarias de la finca sita en calle XXX núm. 3 y 5, para que, en el menor plazo posible, procedieran a adoptar las siguientes medidas:

*“Desbroce, desescombro y limpieza del interior mismo, dejándolo en perfecto estado de salubridad, para de este modo evitar el riesgo que entraña a vecinos y viandantes, tanto de incendio, como de proliferación de cualquier tipo de roedores y reptiles.*

*Cierre de la puerta de C/ XXX para que no puedan producirse actos vandálicos que pongan en riesgo a inmuebles y vecinos de la zona”*.

Pues bien, según hace constar ese Ayuntamiento en su informe remitido por parte de los servicios técnicos municipales, en respuesta a nuestra solicitud de información, en la fecha de aquel no se había procedido a la correcta ejecución de lo ordenado.



Sin embargo, a la vista de las fotografías que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe valorar la realización del procedimiento de declaración de ruina del inmueble, pues aparentemente se halla en un evidente estado de abandono, con objeto de verificar si concurren, como es sabido, los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

*“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.*

*b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.*

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los propietarios estos, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de los deberes correspondientes por parte de los propietarios, incluso las de tipo sancionador. Por ello, debemos insistirle en la necesidad de mejorar la planificación, la coordinación y la dotación de medios por parte de esa corporación, que debe actuar para prevenir, antes de que se produzca un deterioro irreversible en los inmuebles que muestren síntomas de degradación, que, sin duda, entre otros efectos negativos, afectan a la imagen urbana del municipio, en este caso de Toro.

Como es conocido, la normativa urbanística expresamente prevé la posible ejecución subsidiaria, a la que debe acudir en caso de incumplimiento o inejecución injustificada por parte de los propietarios de las medidas dispuestas en las órdenes de ejecución; instrumento jurídico que en última instancia puede evitar también que el Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del inmueble puede ocasionar a terceros.

En este sentido cabe recordar la Sugerencia del Defensor del Pueblo de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266, en la que su autor denunciaba, también, la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble. Entre otras consideraciones, en ella se señala que: *“Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciera podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la ejecución*



*subsidiaria siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”.*

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 de Toro, en ejercicio de las competencias que ostenta en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la mayor brevedad posible se impulse la tramitación y finalización del expediente relativo al inmueble objeto de la presente queja, ubicado en pleno centro histórico de Toro, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y causar daños a los inmuebles colindantes.

**Segundo.-** Que ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que procede declarar el estado de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, de concurrir los presupuestos que legalmente previstos, atendiendo a la degradación o evidente estado de abandono del mismo.

**Tercero.-** Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.

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.



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