



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

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 **785/2022**, 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 inmueble sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Palencia), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicho inmueble, en avanzado estado de ruina, *“de un día para otro se puede caer”*, con el consiguiente peligro para los residentes del inmueble colindante, con el que comparte vigas, separándoles únicamente un tabique.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por Dña. XXX en diversas ocasiones, la última mediante escrito presentado en el registro general el 25 de julio de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere solucionado 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 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.

- Medidas adoptadas en orden a preservar la seguridad ciudadana ante el avanzado estado de deterioro del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Palencia).

En atención a dicha petición de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 21 de febrero de 2023, en la cual se hacía constar, únicamente, que: *“el Ayuntamiento ha iniciado los trámites para la adquisición de dicho inmueble y el colindante, y una vez finalice el procedimiento administrativo, se procederá a su derribo para construcción de un espacio público de esparcimiento”*.

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:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto 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 necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, 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 un principio, ese Ayuntamiento no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, sito en la calle XXX, en la localidad de XXX, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, 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”*.

Sin embargo, no obstante lo anterior, y ante la inobservancia de este deber, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina; y a estos instrumentos legales nos referiremos a continuación en la medida en que deben constituir el marco de actuación de esa Administración local.

Previo al análisis de los mismos, debemos advertir a esa entidad local 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, 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, recriminando 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, cuando se hayan ocasionado daños a terceros.

No podemos 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 consecuencia, como es sabido por ese Ayuntamiento, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que es la orden de ejecución, prevista en el artículo 106 de la LUCyL, la cual debe detallar, con la mayor precisión posible, las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.



En el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, el Ayuntamiento dispone de la potestad de la ejecución forzosa, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que establece lo siguiente: *“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”*.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación con la declaración de ruina, debemos señalar que al estado de ruina de un determinado inmueble se llega normalmente por el incumplimiento, por parte de sus titulares, y por ende, de los sujetos legalmente obligados a la correcta conservación de aquél, de los deberes de conservación a que alude la normativa urbanística de aplicación, a la que ya nos hemos referido.

Pero más allá del deber de conservación que, a la vista de los datos y fotografías que obran en el expediente, no han cumplido los propietarios del inmueble, hemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, instrumento que es probable que pueda ser el que haya de utilizar ese Ayuntamiento en cumplimiento de sus deberes en materia urbanística, considerando que para la resolución de ese procedimiento ha de atender a lo dispuesto 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”.

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, se entiende que existe ruina inminente, debiendo ese Ayuntamiento estar a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL. En este caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble y adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas, el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado o la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar.



Todo ello, sin perjuicio de otras actuaciones que, como las que nos ha comunicado en la fase de informe de este expediente esté realizando o prevea realizar ese Ayuntamiento en relación con el edificio al que se refiere la presente Resolución.

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.- En ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de declaración de ruina o, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella.

Segundo.- Que 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 no 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.

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