



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

Asunto: Estado ruinoso inmueble / Riesgo de derrumbe / 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 **1856/2022**, 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 a la inactividad y falta de respuesta municipal a las denuncias presentadas ante el deficiente estado de conservación de un inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Segovia).

Según manifestaciones del autor de la queja, existe en el municipio una situación insostenible por el comportamiento de un vecino, D. XXX, que insulta y atemoriza a los habitantes y visitantes de la pequeña población de XXX, propietario de dos viviendas, una en estado ruinoso y en evidente peligro de derrumbe, *“en las que hace obras en exterior e interior, con riesgo de derrumbe y por tanto de peligro para personas y edificaciones próximas, sin que hasta la fecha nadie haya podido pararlas”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX, mediante numerosos escritos de denuncia (30/10/2021, 19/09/2021, 06/09/2021, 25/08/2021, 20/08/2021) sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta ni 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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local sobre la problemática expuesta en el encabezado del presente escrito.



- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Segovia), en la actualidad, adjuntando copia de cuantos informes técnicos o jurídicos hubieren sido evacuados al respecto, así como de las licencias urbanísticas concedidas a D. XXX o declaraciones de obras presentadas por el mismo.

- 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 municipales adoptadas en orden a preservar la seguridad ciudadana y convivencia pacífica entre los vecinos del municipio de XXX (Segovia) ante las amenazas y conflictos denunciados por el reclamante.

- Interesaba conocer a esta Procuraduría si habían sido objeto de respuesta los escritos de denuncia presentados por D. XXX, 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 de información, se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se hacían constar, por orden cronológico, las actuaciones municipales adoptadas respecto al inmueble sito en la calle XXX, pudiendo destacar los siguientes extremos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- En julio de 2021 se produjo un colapso parcial de la estructura del edificio, provocando derrumbes interiores que también se manifestaron hacia el exterior, por lo que se requirió al propietario del inmueble una urgente intervención para proceder a su mantenimiento y consolidación, con el objeto de *“cesar el riesgo de desplome inmediato”*, concediéndole un plazo de un mes para la adopción de las medidas oportunas; dicho requerimiento se reitera en el mes de junio de 2022, en los mismos términos.

- En julio de 2022 se concede al propietario del inmueble la licencia de obra para la rehabilitación de la fachada conforme al proyecto básico y de ejecución presentado. Sin embargo, el propietario procede a la ejecución de las obras, excediéndose de lo solicitado, elevando el muro para la construcción de alero, y contraviniendo la normativa urbanística municipal.



- En noviembre de 2022 se incoa expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y se ordena la inmediata suspensión de los actos de construcción, incoándose asimismo, procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

- El 18 de enero de 2023 se hace un nuevo requerimiento de conservación del inmueble a su propietario, tras haberse detectado desprendimientos en la parte trasera y en febrero se le autoriza la continuación de las obras de rehabilitación de la fachada que habían sido paralizadas.

Respecto a la convivencia en el municipio, en el informe se hace constar que *“se han recibido quejas en el Ayuntamiento que han sido comunicadas al infractor así como a la Guardia Civil que a su vez ha puesto al día al Juzgado de instrucción que se encuentra a su vez tramitando denuncias contra D. XXX realizadas por vecinos y por el propio Ayuntamiento. Además se le informa que este Ayuntamiento se ha puesto en contacto con Servicios Sociales, familiares de D. XXX y con médicos tratando de buscar la mejor solución para todos, incluido D. XXX”*.

Durante la tramitación del expediente, el reclamante ha comunicado a esta Institución que el inmueble objeto de queja ha sufrido un incendio con los consiguientes daños y perjuicios al inmueble colindante.

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 (Segovia) no sería responsable del deficiente estado de conservación del edificio objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a su propietario 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 los diversos requerimientos efectuados al propietario del inmueble, ordenándole proceder al mantenimiento y consolidación del edificio y poder poner fin al peligro con el que el estado del inmueble amenazaba a los viandantes del municipio. Sin embargo, a pesar del esfuerzo realizado por ese Ayuntamiento para contribuir a minimizar los posibles perjuicios ocasionados por la situación de abandono y deterioro del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Segovia), el riesgo de desplome no ha cesado y persiste la falta de seguridad puesta de manifiesto por el reclamante y que ha resultado acreditada por esa Administración local.

Por ello, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta, en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, que 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”.

Pero más allá del deber de conservación, debemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, a la que 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.

Por ello, a la vista de los datos que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe también valorar, considerando los informes técnicos que sean necesarios, la incoación 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; esto es:

“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, tal y como parece suceder, máxime a raíz del incendio acaecido, debe entenderse 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.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, incluso las de tipo sancionador. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, velando por la seguridad de las personas y cosas, que en este caso no parece que se hallen debidamente garantizadas.



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 de XXX, en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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, 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 (y no 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