



**AYUNTAMIENTO XXX**  
**XXX**  
**(SALAMANCA)**

**Asunto: Estado de conservación de edificio municipal / Resolución**

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 **1341/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo la queja es el deficiente estado de conservación de un edificio municipal XXX y los daños XXX.

La persona autora de la queja exponía que el derrumbe ocurrido en el edificio del Ayuntamiento había producido daños XXX, además de suponer un riesgo XXX.

Afirmaba que desde el año XXX habían solicitado al Ayuntamiento que cumpliera sus obligaciones de conservación del edificio. El arquitecto municipal había realizado al menos tres visitas, sin embargo no se había realizado ninguna obra XXX.

Aportaba también la copia de las solicitudes presentadas en el Ayuntamiento (XXX) y de las resoluciones de la Alcaldía (XXX).

Admitida a trámite la queja, esta Defensoría solicitó información del Ayuntamiento en relación con la cuestión planteada.

En el informe XXX se afirma que XXX.

Con respecto al edificio municipal XXX, de propiedad municipal, señala que es intención del Ayuntamiento XXX; se están buscando fuentes de XXX. Así mismo, se indica que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento ya tienen realizado un documento técnico de consolidación y estabilización de esta edificación, con el fin de evitar que progrese su deterioro.

No remite ninguna documentación complementaria, ni los informes técnicos emitidos ni los expedientes tramitados a instancia de las personas afectadas, a pesar de que fueron requeridos expresamente.

El objeto del expediente es la responsabilidad del Ayuntamiento por los daños causados en un edificio colindante como consecuencia de la falta de atención de los deberes de conservación y mantenimiento del edificio municipal.



Antes de entrar en el análisis de la cuestión planteada, hemos de tener presente que el título de imputación de la responsabilidad hay que situarlo en la titularidad del edificio del que proceden XXX, así como la omisión del Ayuntamiento del cumplimiento de sus deberes de mantenimiento.

El Ayuntamiento admite la titularidad del edificio XXX, por lo que aun tratándose de un bien inmueble de naturaleza patrimonial –no de dominio público- su falta de conservación sería razón suficiente para atribuirle responsabilidad patrimonial como propietario del mismo.

La responsabilidad de derecho privado de las Administraciones se regula, como es sabido, en el artículo 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), conforme al cual ha de exigirse de conformidad con lo previsto en los artículos 32 y siguientes de la propia norma.

El artículo 32 LRJSP establece el derecho de los particulares a ser indemnizados, por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que aquellos sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

Los requisitos para que pueda apreciarse responsabilidad patrimonial son los siguientes:

- La existencia de un daño en los bienes o derechos que el particular afectado no tenga obligación de soportar.
- El daño ha de ser real, efectivo y susceptible de evaluación económica.
- Ha de ser imputable a la Administración por haberse producido como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, entendidos estos en el más amplio sentido de actuación, actividad administrativa o gestión pública; en una relación de causa a efecto entre aquel funcionamiento y la lesión, sin que sea debida a fuerza mayor.

En este tipo de reclamaciones la prueba de la concurrencia de todos estos requisitos corresponde al que reclama el daño.

Los propietarios de la vivienda han aportado las solicitudes que presentaron en el Ayuntamiento, y en todas hacían referencia a los daños – se incluyen algunas fotografías-, acompañadas de las resoluciones municipales a sus peticiones, salvo a la última que no fue objeto de respuesta; así:



- La solicitud XXX (nº XXX), en la que XXX alegan haber sufrido daños en XXX. Los daños se atribuyen a la falta de mantenimiento del inmueble municipal y los afectados solicitan su reparación, XXX.

El Ayuntamiento desestima XXX por resolución de la Alcaldía XXX (nº XXX), y en cuanto a los daños no se refiere expresamente a ellos, tan solo menciona el precepto que impone el deber de conservación que recae sobre los propietarios de los inmuebles.

XXX interponen recurso de reposición el XXX (nº XXX) reiterando que el Ayuntamiento debe reparar los daños. La resolución XXX, notificada XXX (XXX), confirma la denegación sin hacer alusión expresa a los daños.

- La solicitud XXX (nº XXX), mediante la que XXX piden la reparación de los daños, que afirman se han agravado por el tiempo transcurrido sin que el Ayuntamiento haya llevado a cabo ninguna obra; también solicitan la adopción de medidas para evitar riesgos a las personas y bienes. La Alcaldía resuelve por Decreto XXX (nº XXX) manifestando que *“este Ayuntamiento procederá a realizar las actuaciones que correspondan en cuanto se disponga de consignación presupuestaria al efecto”*.

- La solicitud de XXX (nº XXX), mediante la que los colindantes alegan nuevos daños (XXX, XXX, XXX y XXX), solicitando la visita de un técnico. La Alcaldía resuelve, con fecha XXX (nº XXX), que *“el Ayuntamiento va a proceder a la consolidación del edificio situado en XXX con el objeto de dotar al edificio de una mínima seguridad estructural, así como evitar que se produzca la entrada de agua desde el exterior”*.

- En la solicitud de XXX (XXX) exponen que *“a pesar de haber reclamado en diversos escritos dirigidos al Sr. Alcalde XXX una solución al derrumbe del edificio sito en XXX, cuya propiedad ostenta ese Ayuntamiento, a fecha de hoy no se ha procedido al apuntalamiento del mismo ni se han reparado los daños provocados en la fachada del edificio colindante XXX de nuestra propiedad. Además en el día de hoy hemos comprobado que han empezado a desprenderse XXX con el peligro que conlleva de que colapse su edificio”*. No consta la resolución a esta última solicitud.

Por su parte, el Ayuntamiento, en el informe requerido, no ha aportado ninguna prueba del estado de la edificación de su propiedad ni del estado del edificio colindante, aunque sobre este último afirma XXX.

El artículo 15 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece los derechos y cargas del derecho de propiedad del suelo.



1. *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:*

*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.*

Los mismos deberes de uso y conservación se imponen a los propietarios de bienes inmuebles en los artículos 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De la documentación aportada por la persona reclamante se desprende que el Ayuntamiento había reconocido la necesidad de llevar a cabo algunas obras en el inmueble municipal, según resoluciones de XXX y XXX; sin embargo, en la fecha de remisión de su respuesta a la solicitud de información de esta Defensoría (XXX) no las había llevado a cabo, por lo que se aprecia una demora que seguramente ha podido agravar los daños en el edificio colindante.

Como antes se ha indicado, la titularidad municipal del inmueble conlleva una serie de responsabilidades, no solo para que éste reúna las condiciones exigibles de seguridad, salubridad y ornato público, sino también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal.

Así, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León 497/2002, de 18 de abril, dictada en un recurso interpuesto frente a la resolución desestimatoria de responsabilidad patrimonial de un Ayuntamiento, por los daños causados en un edificio derivados de la falta de conservación de otro colindante que pertenecía al Ayuntamiento, el órgano judicial consideró suficientemente acreditada la relación de causalidad entre el daño y la falta de actuación del Ayuntamiento sobre la base de los informes que obraban en el expediente administrativo, por lo que *“debe entenderse que la responsabilidad de los daños sufridos por el recurrente tienen una innegable relación causal con la omisión por parte de la Administración demandada consistente en no mantener en buen estado el inmueble de su propiedad puesto que en éste es donde se desplomaron los elementos horizontales y ocasionaron la caída del muro medianero”*.

En el caso que nos ocupa es razonable que la parte afectada trate de conseguir que se realicen las obras que eviten la producción de nuevos daños, así como la reparación de los causados a su propiedad. Sin embargo, no constan los trámites del procedimiento iniciado por sus reclamaciones, pese a que el Ayuntamiento ordenó alguna inspección por los servicios técnicos, a resultas de las cuales ha reconocido que se debían realizar obras y también ha admitido que no se han llevado a cabo por falta de financiación, lo que cual no



elimina la necesidad de que las obras sean realizadas, estando obligado el Ayuntamiento a habilitar los recursos económicos precisos para acometerlas.

La colindancia del edificio con el de los perjudicados y con la vía pública evidencian, como se ha dicho, la necesidad de adoptar medidas que eviten los desprendimientos de materiales y daños a terceros, bien se trate de los propietarios del edificio colindante o de usuarios de la vía pública. No consta la adopción de esas medidas siendo evidente, hay que insistir en ello, su necesidad para evitar incidencias negativas sobre personas y bienes.

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:**

**PRIMERA: Ese Ayuntamiento debe realizar las obras que resulten precisas en el edificio de su titularidad, XXX, para cumplir sus deberes legales de conservación y mantenimiento y evitar la producción de daños y riesgos a personas y bienes.**

**SEGUNDA: Debe resolver la solicitud de los propietarios del edificio colindante interpuesta con fecha XXX (XXX) reconociendo su derecho a que sean reparados los daños que se acrediten conforme determine el informe técnico correspondiente.**

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