



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE
XXX
(SORIA)

Asunto: Ruina inmueble

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 **200/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja es el deficiente estado de conservación de un inmueble con referencia catastral XXX, sito en la plaza XXX, de XXX (Soria), y los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda se está cayendo, generando gran malestar e inseguridad a los vecinos del municipio.

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.



- Si se está tramitando expediente de declaración de ruina o se ha efectuado esa declaración. En su caso, estado en que se halla dicho expediente o razones por las que no se ha dado cumplimiento a la declaración de ruina si esta se hubiere efectuado.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se hacía constar que desde la vía pública, no se observa ningún problema en el estado de conservación del inmueble objeto de la queja, adjuntando la siguiente imagen:



Respecto a nuestra consulta sobre si se está tramitando expediente de declaración de ruina y, en su caso, estado en que se halla dicho expediente, ese Ayuntamiento puso de manifiesto que ante la solicitud de declaración de ruina presentada el XXX de enero de 2024 por un vecino del municipio, se inició el pertinente expediente, habiendo requerido a la persona solicitante la documentación necesaria para continuar con la tramitación, sin que a la fecha de emisión del informe, se hubiere recibido ninguna documentación al respecto. Por ello, ese Ayuntamiento advirtió al solicitante que transcurridos 3 meses sin haber realizado las actividades necesarias para reanudar la tramitación, se produciría la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones.

Concluye ese Ayuntamiento puntualizando que *“no cuenta con técnico de urbanismo o arquitecto municipal que puedan determinar de manera inmediata la concreta situación de cada uno de los inmuebles del municipio. Asimismo, no tiene la capacidad técnica ni administrativa para intervenir en todas aquellas ocasiones en las que se dirimen controversias entre particulares, como pudiera ser el caso que nos ocupa. Se desconoce si han existido actuaciones o comunicaciones previas entre los vecinos colindantes, pudiendo darse una solución entre particulares que acorte plazos administrativos”*.



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 resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como una de las competencias “propias” de las Entidades locales, entre las que se cita expresamente la disciplina urbanística, la conservación y la rehabilitación de la edificación.

En el presente supuesto todo parece indicar que el deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ha sido incumplido, posiblemente por la falta del uso del inmueble. Como es sabido por esa Corporación, ante la eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución y, en su caso, la declaración de ruina.

Además, existiendo peligro que pueda afectar a la vía pública, tal y como manifiesta el reclamante, ninguna duda existe sobre el deber que tiene ese Ayuntamiento de ejercer sus funciones de vigilancia y control para evitar situaciones potencialmente de riesgo para los vecinos del municipio o visitantes, debiendo realizar la vigilancia precisa para garantizar la seguridad y el uso del espacio público que circunda al inmueble al que se refiere la queja, pues a la vista de las fotografías y datos que obran en el expediente, aparentemente se halla en mal estado.

En relación con estas obligaciones anteriormente citadas, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios, debemos advertir a esa entidad local que el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto, destacando 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.



Aunque ese Ayuntamiento de XXX, a la vista de una solicitud presentada por un particular, inició un expediente para la declaración de ruina del inmueble, manifiesta que *“en fecha XXX de febrero de 2024, se requirió a la persona solicitante para que, según el artículo 325 del RUCyL, subsanara su solicitud y aportara la documentación necesaria para continuar la tramitación. [...] no habiéndose recibido por su parte ninguna comunicación ni documentación desde entonces”*.

La declaración de ruina se regula en los artículos 323 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Según el artículo 323, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación.

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.

Además ese Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble cuando dicho estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente.

El artículo 325 establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento o a solicitud de cualquier persona interesada y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación provincial, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

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 (silos hubiera) 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.

A lo antedicho debemos añadir, respecto a la falta de medios alegada por esa entidad local, que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye. Sin embargo, a juicio de esta Procuraduría la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación, atendiendo a las graves consecuencias que dicho incumplimiento puede conllevar, poniendo en peligro la seguridad y salud de los vecinos o causando daños a los inmuebles colindantes y/o contribuyendo a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, no admite demora alguna.

Por ello, ese Ayuntamiento debe de tener presente que puede acudir a la Diputación provincial de Soria para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.

En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, dispone que son competencias de las diputaciones, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

En definitiva, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia *ut supra*, velando por la seguridad de las personas y cosas y por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, solicitando, si es necesario, la asistencia y el auxilio de la Diputación provincial y exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes en materia urbanística.



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: Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de Soria para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

SEGUNDA: Respecto al inmueble sito en la plaza XXX, de XXX (Soria), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto del presente expediente, en la medida en que por su estado de conservación, atenta contra la higiene y el ornato público y 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, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la queja, impulsando, de oficio la tramitación del expediente de declaración de ruina y finalizarlo mediante la resolución que corresponda, y procediendo, en caso de ser preciso, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la resolución que se dicte, todo ello a costa del titular del inmueble.

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