



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

Asunto: Inmueble en ruinas

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **251/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

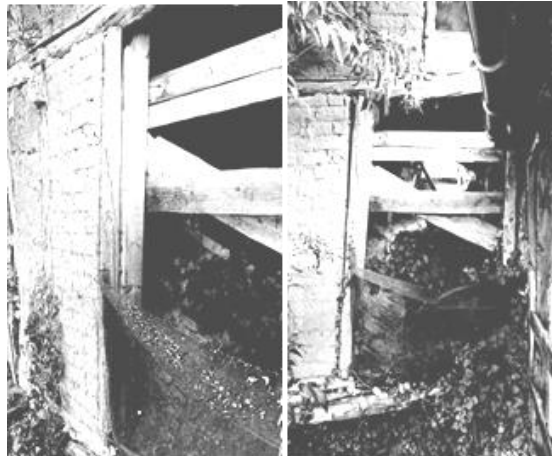
Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de un inmueble sito en la plaza XXX, de esa localidad de XXX (Burgos) y los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, el mal estado de conservación de dicha edificación supone un riesgo para las personas y los bienes, habiéndose producido desprendimientos de la fachada lateral de dicho inmueble.

Afirma el reclamante que *“la situación lejos de mejorar ha empeorado, no solo por los problemas de daños, sino por la proliferación de roedores y otras alimañas”*, aportando fotografías al respecto.

Dicha problemática fue puesta en conocimiento de esa Corporación municipal, mediante un escrito de denuncia presentado en el registro general de ese Ayuntamiento el XXX de junio de 2022, reiterado el XXX de octubre de 2023 ante la inacción de esa entidad local; sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere obtenido respuesta.

El autor de la queja hace hincapié en la situación de desamparo en la que se encuentra, pues *“la omisión de atender la reclamación del compareciente debe entenderse como una indudable prueba de una actuación arbitraria de la administración competente que viene a manifestar una dejación de sus potestades”*.



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 hubiera efectuado.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante el registro general de ese Ayuntamiento, XXX de junio de 2022, reiterado el XXX de octubre de 2023, adjuntando, en su caso, una copia de la respuesta evacuada o, indicando, en otro caso, el motivo por el que no se ha emitido la oportuna contestación.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 22 de marzo de 2024) hasta en tres ocasiones (9 de mayo, 6 de junio y 1 de agosto de 2024), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.



El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, hemos estimado oportuno formular 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.

Más allá de la citada competencia municipal, 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 (Burgos) no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a los propietarios particulares 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”*.

En el presente supuesto todo parece indicar que el deber urbanístico de los propietarios del inmueble de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad,



ornato público, accesibilidad y habitabilidad ha sido incumplido, posiblemente por la falta del uso y mantenimiento del inmueble. Como es sabido por esa Corporación, ante la eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, y sin necesidad de mediar denuncia previa de otro particular, esa Administración pública debe 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; 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 en numerosas ocasiones el TS, pudiendo citar como ejemplo, la sentencia 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.

Además, existiendo peligro que pueda afectar a la vía pública, tal y como manifiesta el reclamante, no hay duda 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.

Pues bien, 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, deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en el mantenimiento de las condiciones que garanticen la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles; deber que alcanza a toda su extensión y no solo a las partes del mismo que sean colindantes con la vía pública. La orden de ejecución 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”*.

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 a que nos hemos referido.

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 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.

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, siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente.

Por el contrario, si la situación de deterioro físico del inmueble afecta a la totalidad del mismo y 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 si es que 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.

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 reiterarle 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, así como por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, reforzando, si es necesario, las medidas de control 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 en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento, en virtud de la normativa *ut supra* indicada, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, respecto al inmueble sito en la plaza XXX, de esa localidad de XXX (Burgos), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto de la presente queja, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de declaración de ruina, con las consecuencias inherentes a ello.

SEGUNDA: 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, sin proceder, en caso de incumplimiento, a su ejecución subsidiaria o a la imposición de multas coercitivas, o, en su caso, 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.

TERCERA.- Que, en lo sucesivo, cumpla la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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