



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Inmueble colindante en ruinas

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 **837/2024**, 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 el término municipal de XXX (Soria), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado inmueble se encuentra en estado ruinoso desde hace ya mucho tiempo, obligando a cortar uno de los pasos públicos. Asimismo, afirma que es colindante, incluso se apoya, a un albergue llamado “XXX”, generando un evidente peligro para las personas y niños que se alojan en él y para los viandantes que pasean por las calles del pueblo.



Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa Corporación municipal, mediante un escrito de denuncia presentado el XXX de 2023, reiterado el XXX de 2024



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.

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 hubieran 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento, el XXX de 2023, reiterado el XXX de 2024, adjuntando, en su caso, una copia de la respuesta evacuada o, indicando, en otro caso, el motivo por el que no se hubiera emitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se reconocía que *“el estado del bien inmueble es lamentable”*. Asimismo, se hacía constar que no se había iniciado ningún expediente de declaración de ruina, ni solicitado informe técnico, pues habiendo hablado con los propietarios del inmueble en ruinas, que reconocían el mal estado de conservación, se habían comprometido a solucionar el problema y presentar el oportuno proyecto de derribo; lo que así se ha comunicado verbalmente a los colindantes afectados.

Finalmente, ese Ayuntamiento reflexiona sobre la especial situación de los pequeños municipios rurales y sus dificultades ante la tramitación de expedientes de declaración de ruina, ante los problemas que surgen por el desconocimiento de los titulares o herederos conocidos y los escasos recursos con los que cuentan las Administraciones locales.

A la vista de lo informado procede realizar las siguientes consideraciones:



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).

En el presente supuesto todo parece indicar que dicho deber urbanístico 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, 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.

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 como bien reconoce en su informe y se puede corroborar a la vista de las fotografías aportadas, se halla en un estado lamentable.

Por ello, de los instrumentos a los que hemos aludido anteriormente, debemos referirnos a la declaración de ruina, a la que se llega normalmente por el incumplimiento, por parte de los titulares del inmueble, 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 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.

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, como puede suceder en este caso, se entiende que existe ruina inminente, debiendo ese Ayuntamiento estar a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL. En este supuesto, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble, si es que hubiera, y en todo caso 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 las reflexiones puestas de manifiesto en su informe, 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, por lo que debemos reconocer la actividad que viene realizando esa Administración local para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono del inmueble objeto de queja, según se ha puesto manifiesto en su informe.

Sin embargo, a juicio de esta Procuraduría la actuación administrativa, conforme a la normativa urbanística, en supuestos de incumplimiento del deber de conservación, atendiendo a las graves consecuencias que dicho incumplimiento puede conllevar, al poner 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 urbanística, velando por la seguridad de las personas y cosas y por la conservación y ornato, y en su caso, por la demolición de las construcciones de ese municipio, como puede ser el caso que nos ocupa, solicitando para ello, si fuera necesario, la asistencia y el auxilio de la Diputación provincial, todo ello, sin perjuicio del compromiso de los propietarios del inmueble en ruinas de solucionar el problema generado por la falta de mantenimiento del inmueble, tal y como se nos ha informado.

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 respecto al inmueble sito en la calle XXX, del término municipal de XXX (Soria), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto de la presente queja, a incoar de oficio el expediente de declaración de ruina, con las consecuencias inherentes a ello.

SEGUNDA: 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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).