



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Ruina edificio colindante

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 **1270/2024**, 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 situado en la calle XXX núm. XXX, de la localidad de XXX (Salamanca), con referencia catastral: XXX 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 años, generando un riesgo y peligro inminente para la seguridad de los viandantes y vecinos afectados.

Mediante Resolución de la Alcaldía de 22 de noviembre de 2023 se ordenó la ejecución subsidiaria de las obras incluidas en la declaración de ruina del inmueble de fecha 11 de noviembre de 2021, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Procuraduría se haya llevado a efecto.





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 al efectivo cumplimiento del expediente de declaración de ruina; 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 las medidas adoptadas por esa Administración local en orden a preservar la seguridad ciudadana ante el estado de deterioro del inmueble objeto de queja.

En atención a dicha petición se remitió una comunicación por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 7 de octubre de los corrientes, adjuntando la siguiente documentación relacionada con las actuaciones municipales desarrolladas en orden al efectivo cumplimiento del expediente XXX/2020:

- Informe técnico emitido por la Diputación de Salamanca el 10 de agosto de 2020, en relación con el estado de conservación del inmueble objeto de queja.

- Copia del contrato, formalizado el 21 de febrero de 2024 entre esa Corporación y la empresa encargada del derribo, justificando esa entidad local la falta de ejecución de la declaración de ruina en problemas laborales de la empresa contratada, ajenos al Ayuntamiento, que le ha requerido que se realice el derribo a la mayor brevedad posible.

Asimismo, en orden a preservar la seguridad ciudadana, ese Ayuntamiento pone de manifiesto que ha vallado la zona y las calles aledañas, para que no pase ningún vehículo ni viandante.

A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución, partiendo de los antecedentes que a continuación se resumen:

- A solicitud de ese Ayuntamiento de XXX, se emitió el 10 de agosto de 2020, por el arquitecto técnico de la Diputación de Salamanca, un informe en el cual se confirma que: *“El estado de conservación es muy deficiente con un deterioro progresivo producido por el derrumbe del 50% de la cubierta de las dos edificaciones que hace que los muros quedan expuestos a la climatología presentando síntomas de bombeos, disgregación del material de fachada y grietas. El estado de abandono y mantenimiento es total que unido a las lesiones existentes hacen que el inmueble carezca de las mínimas condiciones de*



seguridad y estabilidad, necesitando una reposición total para su rehabilitación, la exposición directa al agua acelera el proceso de pérdida de la capacidad portante de los muros”, concluyendo, por lo tanto, que el inmueble sito en calle XXX núm. XXX, está en ruina.

- Con fecha 11 de noviembre de 2021, en base a las recomendaciones del informe anterior, se dictó la declaración de ruina del inmueble referenciado, determinando que el valor de reposición del mismo era nulo.

- Mediante Resolución de la Alcaldía de 22 de noviembre de 2023 se ordenó la ejecución subsidiaria de las obras incluidas en la declaración de ruina.

- El 21 de febrero de 2024 se formalizó con la empresa XXX, el contrato de obras para el derribo del inmueble situado en calle XXX XXX, siendo el plazo de ejecución del contrato de 15 días, contados desde el día siguiente al de la firma de dicho contrato.

Pues bien, 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 claramente incumplido, constatando en el informe técnico del año 2020, su falta de uso y abandono, careciendo de las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad.

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 consta en el informe aportado y se puede corroborar a la vista de las fotografías aportadas, que se halla en un estado de abandono total.

Como es sabido por esa entidad local, 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, aunque en este supuesto la declaración de ruina a la que se ha llegado se derive del 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 que impone la normativa urbanística de aplicación.

La declaración de ruina, como es conocido, 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), debiendo proceder ese Ayuntamiento a declarar el estado de ruina al concurrir el supuesto a) del artículo 323: *“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”*.

En el caso que nos ocupa, las medidas dispuestas en la declaración de ruina, de 11 de noviembre de 2021, a la fecha de remisión de la información solicitada, no se habían cumplido, afirmando esa entidad local, que por problemas ajenos al Ayuntamiento. Si bien, debemos reconocer las actuaciones que ha venido realizando esa Administración local para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono del inmueble objeto de queja, siendo esta Institución plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye, lo cierto es que la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación, atendiendo a las graves consecuencias que dicho incumplimiento puede conllevar, cuando se pone en peligro la seguridad y salud de los vecinos o causando daños a los inmuebles colindantes y/o ello contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de la zona, no debe admitir demora alguna.

En definitiva, por ello, 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 de las construcciones de ese municipio, y, en concreto, promover la demolición de la edificación sita en la calle XXX XXX, de XXX (Salamanca), exigiendo, si fuera necesario, la responsabilidad correspondiente a los sujetos que hayan incumplido sus deberes en materia urbanística, así como a la empresa dado que no ha cumplido sus obligaciones contractuales.

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**:

UNICA: Respecto al inmueble sito en la calle XXX núm. XXX, de la localidad de XXX (Salamanca), con referencia catastral: XXX, cuyo estado de RUINA constituye el objeto del presente expediente, en la medida en que 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 o visitantes, 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 su efectiva demolición y, si fuera preciso, poniendo fin al expediente de declaración de ruina a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.

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).