



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Ruina inmueble 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 **1429/2024**, 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 del inmueble situado en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de XXX (Burgos), 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 de ruina inminente, generando un evidente peligro para la seguridad de las personas y cosas. Mediante Decreto de Alcaldía de XXX de 2024 se dictó una orden de ejecución al haberse producido el colapso de la estructura y fachada de dicha edificación, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Procuraduría se hubiere 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 hubieren 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 hubiere dado cumplimiento.

- Interesaba 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 recibió una comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando una copia del Decreto de XXX de 2024, relativo a la *“Ruina inmediata del inmueble situado en la calle XXX de XXX”*, por el que se ordenó a su propietario el derribo completo de la cubierta de la fachada trasera, así como las cuatro fachadas completas de las plantas existentes por encima de la cota de rasante que marca la vía pública, adoptando de forma inmediata hasta la realización de dichas actuaciones, todas las medidas excepcionales de señalización, protección, apeo y apuntalamiento de dicho inmueble, dado su evidente estado ruinoso. El plazo de ejecución máximo para la realización de las obras descritas se fijó en un mes, con la advertencia de que, en el caso de incumplimiento del plazo señalado, el Ayuntamiento procedería a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas con carácter de urgencia y a costa del propietario.

A la vista de lo informado procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

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, previsto en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el 19 del Decreto 22/2002, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de



Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 15.1.b) del 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ha sido claramente incumplido, constatando en el informe emitido por los servicios técnicos municipales de fecha XXX de 2024, girada la oportuna visita de inspección, que el inmueble se encuentra en desuso, existiendo un riesgo evidente de que los muros de fachada terminen de colapsar y de que se produzca un hundimiento completo del resto de la cubierta, lo cual seguramente puede producir desprendimientos de materiales a la vía pública, con el consiguiente peligro para las personas y bienes.

Por lo tanto, existiendo tal peligro que pueda afectar a la vía pública, 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 la documentación que obra en el expediente y se puede corroborar a la vista de las fotografías aportadas, se halla en un estado de abandono total.

Como es sabido por esa entidad local, ante la eventual inobservancia del deber de conservación antes referido por parte de los propietarios, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar su cumplimiento, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución y, en su caso, la declaración de ruina.

En el caso que nos ocupa, las medidas dispuestas en el Decreto de XXX de 2024, para restaurar las condiciones de seguridad de la parcela urbana dado el riesgo que presenta para la seguridad de los usuarios de la vía pública, ordenando a su propietario el derribo completo de la cubierta de la fachada trasera, así como las cuatro fachadas completas de las plantas existentes por encima de la cota de rasante que marca la vía pública, a la fecha de remisión de la información solicitada por esta Defensoría, no se habrían cumplido, habiendo sobrepasado el plazo máximo concedido al efecto de un mes.

Por ello, procede recordar a ese Ayuntamiento que ante el incumplimiento del propietario, como sujeto legalmente obligado a la correcta conservación, de las medidas dispuestas en la orden de ejecución, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir su deficiente estado de conservación:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.



En este sentido, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dispone 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”*.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), dispone en su apartado primero lo indicado a continuación: *“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”*.

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”*.

Por lo tanto, debemos concluir indicando que esa Administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles que son legalmente exigibles; debiendo en este supuesto concreto actuar con firmeza hasta la definitiva consecución del contenido del requerimiento efectuado, haciendo uso, en el caso de resultar necesario, de los diferentes mecanismos previstos en la legislación urbanística, a los que hemos aludido anteriormente, pues de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte a la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial.

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: Respecto al inmueble situado en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos), 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 presente queja,



impulsando la tramitación del expediente municipal incoado, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de demolición y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que ya han sido exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

SEGUNDA: 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, o no procede, en caso de incumplimiento de la misma, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, siempre que de ello se deriven daños a terceros, como es posible que pueda suceder en este caso.

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).