



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Estado de ruina de 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 **1855/2024**, 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 colindante al ubicado en travesía XXX, de la localidad de XXX (Zamora), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en las propiedades colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, la ausencia de un sistema de recogida de aguas pluviales en dicha travesía provoca que el agua se conduzca hacia el citado inmueble, que se encuentra en estado de ruina y abandono, por lo que la caída de cascotes y losas supone un peligro para los vecinos o viandantes del municipio.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento del propietario del inmueble y de ese Ayuntamiento, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere realizado actuación alguna para solucionar la problemática suscitada.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición se remitió una comunicación por esa entidad local, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 31 de enero de los corrientes, adjuntando una copia del informe técnico emitido por XXX, en la cual se indicaba que se había realizado una visita de inspección a la calle XXX y construcciones situadas en números XXX, identificando características fundamentales y detectando síntomas, lesiones o deficiencias, principalmente a través de inspección visual externa.

Se indica que las aguas de lluvia discurren desde la calle XX hacia la travesía del mismo nombre y son recogidas por un canal y evacuadas en una rejilla, aunque no se descarta que, en días de fuertes precipitaciones, puedan afectar a las viviendas nº XXX.



Respecto al estado de la construcción que es objeto de la presente queja, resulta acreditado que la edificación sita en travesía XXX se encuentra *“en estado de abandono y malas condiciones, con riesgo de desprendimientos de elementos de piedra y problemas en la cubierta de losas de pizarra, lo cual supone un peligro para la seguridad y salubridad pública”*.



A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

Como cuestión previa, debemos determinar que la intervención de esta Procuraduría se va a centrar, teniendo en cuenta el contenido de la queja, en la intervención municipal ante el deficiente estado de conservación del inmueble sito en travesía XXX, en estado de ruina y abandono. Respecto a las posibles deficiencias en la prestación del servicio de recogida de aguas pluviales que se realiza en su municipio, debemos remitirnos al expediente de queja 1854/2024, en el marco de cuya tramitación ha sido emitida por esta Procuraduría una Resolución, pendiente de respuesta por esa entidad local a la que nos dirigimos.

Pues bien, 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.

Además, existiendo peligro que puede afectar a la vía pública, tal y como manifiesta el reclamante, no hay duda del 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 emitido y se puede corroborar a la vista de las fotografías aportadas, aquel se halla en un estado de abandono total.

Como es sabido, ante la eventual inobservancia del 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, tal y como proclama el artículo 8.1.b) apartado 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Administraciones públicas competentes deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación referido, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, es decir, la orden de ejecución o la declaración de ruina, aunque en este supuesto la declaración de ruina a la que se ha podido llegar 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.

Por ello, ese Ayuntamiento debe valorar la necesidad de incoar el procedimiento de declaración de ruina del inmueble objeto de queja, con objeto de verificar si concurre 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”*.

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, se ha de entender 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 o de quienes eventualmente puedan utilizarlo, y adoptar las 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 instarle a que se cumpla el deber que tiene esa corporación de velar por la seguridad de las personas y cosas.



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: En ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento, en virtud de la normativa *ut supra* indicada, respecto al inmueble sito en la travesía XXX, de la localidad de XXX (Zamora), en la medida en que a la vista de su aparente estado de RUINA atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas y causar daños a los inmuebles colindantes, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de declaración de ruina, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella.

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 (y no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o no incoa el expediente de declaración de ruina, cuando concurren los supuestos previstos para ello en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.

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).