



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 **1574/2024**, 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, del municipio de XXX (Valladolid), 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, mediante un anuncio publicado en *BOE*, el XXX de 2022, se notificó el inicio de un procedimiento de orden de ejecución, como consecuencia del incumplimiento por parte de los propietarios de los deberes de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del inmueble referenciado, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere realizado actuación alguna para su efectivo cumplimiento en orden a solucionar la problemática suscitada.

Se aporta por el reclamante un informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de la Diputación provincial de Valladolid, el XXX de 2021, a petición de ese Ayuntamiento, en el cual se constatan las deficiencias estructurales en la cubierta, hundida parcialmente y con riesgo de hundimiento total, causando las filtraciones que se producen, un deterioro del revestimiento de la fachada principal en la zona próxima al alero. En dicho informe se recomienda al Ayuntamiento *“adoptar las medidas de seguridad provisionales para impedir daños a las personas o las cosas de modo inmediato”* y realizar inspecciones periódicas para comprobar si se mantienen las circunstancias o se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.





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 la problemática que constituye el objeto de queja.

En atención a dicha petición se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 24 de febrero de los corrientes, adjuntando una copia de la siguiente documentación: expediente de orden de ejecución nº XXX/2021, informe técnico evacuado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación provincial el XXX de 2021 e informe del estado actual de la fachada del inmueble de XXX de 2024.

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:

En primer lugar, debemos comenzar señalando, con carácter general, que el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15, establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En el ámbito autonómico, como V.I. conoce, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en su artículo 8.1.b) apartado 1º, impone a los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles el deber urbanístico de destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico, y de conservarlos 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”*.

Una redacción similar de esta obligación se recoge en 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, definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: *“A tal efecto se entiende por:*



a) *Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.*

b) *Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.*

c) *Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.*

d) *Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

e) *Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.*

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX (Valladolid), no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, 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*”, como parece haber ocurrido en el presente supuesto.

No obstante lo anterior, la legislación urbanística atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten. Esto es, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, la Administración municipal, como es sabido, 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.

En el presente supuesto todo parece indicar que el deber urbanístico de los propietarios del bien inmueble objeto de queja, de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ha sido incumplido ante su falta de uso, constando en el informe técnico remitido que “*En la inspección ocular se aprecia que el inmueble permanece sin uso y sin habitar, no constituyendo domicilio*”, y figurando como año de construcción 1850, por lo tanto, se trata de una



edificación con 175 años de antigüedad. Respecto a su estado de conservación en el mismo informe se evidencian deficiencias estructurales en la cubierta, hundida parcialmente y con riesgo de hundimiento total. Las filtraciones que se producen a través de la cubierta han deteriorado la fachada principal en la zona próxima al alero. Se desconoce el estado de conservación del interior al no facilitarse el acceso, por lo que los daños pueden ser mayores.

Además, resulta acreditado que *“existe riesgo actual y real para las personas y las cosas”*, y se detallan las medidas provisionales necesarias hasta que se ejecuten las obras; así que, existiendo peligro que pueda afectar a la vía pública, tal y como se manifiesta, 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 las actuaciones precisas para garantizar la seguridad y el uso del espacio público que circunda al inmueble al que se refiere la queja.

Al igual que en el informe de XXX de 2024, sobre el estado actual de la fachada, en el cual se informa que su estado de conservación es aceptable *“con la cubierta original en funcionamiento”*, se precisa que la inspección ha sido parcial, no pudiendo acceder al interior del inmueble, recomendando al Ayuntamiento realizar las gestiones necesarias para acceder al interior, completar la inspección y determinar si procede la declaración de ruina o la emisión de una orden de ejecución.

En relación con lo expuesto, esa entidad local debe de tener en cuenta que la normativa urbanística, por un lado, prevé que el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para la entrada en fincas, construcciones e instalaciones obteniendo en su caso, en defecto del consentimiento del titular, la oportuna autorización judicial, y por otro, tipifica como infracción urbanística leve, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

En primer lugar, el artículo 112.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

En la misma línea, el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, se refiere a esta cuestión cuando indica que el personal encargado de la inspección está autorizado para entrar, sin necesidad de previo aviso, en fincas y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, añade que, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna autorización judicial.

También se refieren a esta problemática el artículo 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según el cual corresponde a los Juzgados de lo contencioso administrativo



autorizar la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, y el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que establece, en los mismos términos, que estos mismos Juzgados conocerán de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular.

En segundo lugar, tanto el artículo 115.1 c) 3) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, establecen que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido observado por ese Ayuntamiento mediante el inicio de un expediente de orden de ejecución nº XXX/2021, sin embargo, el último trámite que nos consta realizado es el de audiencia a los interesados, en el mes de diciembre de 2021, habiéndoles concedido un plazo de 15 días hábiles para formular cuantas alegaciones considerasen convenientes en defensa de sus derechos. Por lo tanto, persiste la falta de seguridad puesta de manifiesto por el reclamante y que ha resultado acreditada en los informes técnicos aportados.

Por ello, esa entidad local debe de tener en cuenta, en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, que con 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, 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”*. Este instrumento jurídico, en última instancia, puede evitar también que el Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del inmueble referenciado puede ocasionar a terceros.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL 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”*.



Finalmente, debemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, pues ese Ayuntamiento debe también valorar, considerando los informes técnicos que sean necesarios, la incoación de dicho procedimiento, con objeto de verificar si concurren, como es sabido, los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero; esto es:

a) Cuando el coste de las obras para mantener o reponer 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.

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

En definitiva, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia *ut supra*, velando por la seguridad de las personas y cosas y por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, solicitando, si es necesario, la asistencia y el auxilio de la Diputación provincial 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: Respecto al inmueble sito en la calle XXX, del municipio de XXX (Valladolid), en la medida en que por su estado de conservación, atenta contra la higiene y el ornato público, 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 a realizar una nueva visita de inspección, incluso accediendo al interior del citado inmueble si fuera necesario, con el fin de que se determine el grado real de deterioro o conservación del mismo, obteniendo para ello el previo consentimiento del titular o, en otro caso, la correspondiente autorización judicial.

SEGUNDA: A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la visita de inspección al inmueble, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la queja,



impulsando, la finalización del expediente de orden de ejecución iniciado o, de concurrir los presupuestos que así lo legitiman, procediendo a su declaración de ruina, con las consecuencias inherentes a ello.

TERCERA: 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, ni 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).