



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORO
ILMA. SRA. ALCALDESA

Asunto: Deficiente estado de solar urbano

Ilma. Sra.:

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 **1790/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de un solar sito en calle XXX, dentro del casco histórico de Toro (Zamora), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó por esta Defensoría el expediente con referencia 1910/2022, en el contexto del cual, se remitió a ese Ayuntamiento, el 24 de abril de 2023, una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento de Toro, en ejercicio de las competencias que ostenta en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la mayor brevedad posible se impulse la tramitación y finalización del expediente relativo al inmueble objeto de la presente queja, ubicado en pleno centro histórico de Toro, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, 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 y causar daños a los inmuebles colindantes.

Segundo.- Que ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que procede declarar el estado de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, de concurrir los presupuestos legalmente previstos, atendiendo a la degradación o evidente estado de abandono del mismo.

Tercero.- 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 incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a



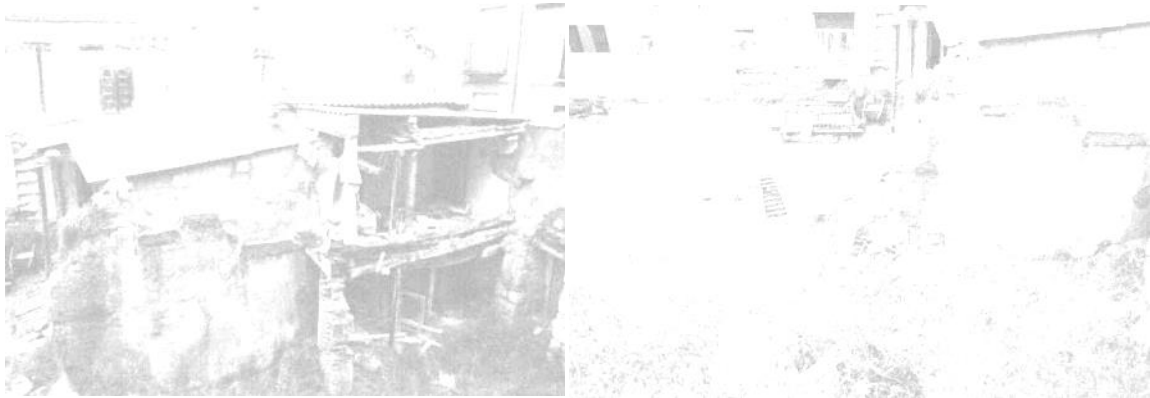
terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución”.

Dicha Resolución fue aceptada, mediante escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 8 de junio de 2023, poniendo de manifiesto esa entidad local que tendría en cuenta la recomendación realizada por esta Institución y estudiaría la tramitación de una orden de ejecución.

Sin embargo, tal y como se plantea en una nueva queja, parece que persisten, e incluso se agravan, los problemas que entonces se denunciaban.

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 Corporación, en la cual se hacía constar que se ha continuado con la tramitación de una orden de ejecución (expediente XXX/2024), adjuntando una copia de la documentación emitida hasta la fecha, siendo la última actuación municipal acreditada la visita de inspección girada por los agentes de la Policía Local de Toro, el XXX de 2024, y el correspondiente informe evacuado como consecuencia de la misma, con referencia XXX/2024, en el que se acredita el mal estado del solar, con peligro de derrumbe del inmueble que hay en el interior, completado con reportaje fotográfico.



A la vista de lo informado, así como de la documentación que obra en poder de esta Institución, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 1910/2022:



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.

Es un hecho no controvertido, que resultó acreditado en el expediente 1910/2022, el incumplimiento por parte de los titulares del solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro, del deber de conservación previsto en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 19 del Decreto 22/2002, de 29 de enero, y en el 15.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; pudiendo constatar a la vista de los datos obrantes en el expediente la degradación y evidente estado de abandono en el que se halla el controvertido inmueble.

Si bien, mediante la Resolución de esa Alcaldía nº 2024-XXX, de XXX de 2024, se dictó una propuesta de orden de ejecución, declarando el carácter urgente de las actuaciones exigidas de desbroce y limpieza, para la devolución de las condiciones de seguridad y salubridad de la parcela, concediendo a los propietarios interesados un plazo de 10 días para la presentación de cuantas alegaciones, justificaciones y documentos estimasen necesarios, tal y como manifiesta la persona autora de la queja, la problemática continúa sin solución, resultando que dichas actuaciones de desbroce y limpieza con seguridad resultan insuficientes atendiendo a las conclusiones que se recogen en el informe de la Policía Local de Toro, de XXX de 2024, y que vienen corroboradas por las fotografías aportadas, puesto que el inmueble se halla en un estado de abandono total y con peligro de derrumbe.

Por ello, 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.

Ese Ayuntamiento, debe valorar la necesidad de incoar el procedimiento de declaración de ruina del inmueble objeto de queja, verificando si concurren los supuestos regulados en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

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.

En definitiva, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar 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 en estado de ruina de ese municipio, como puede ser el caso que nos ocupa. La actuación administrativa 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; debiendo exigir, si fuera necesario, la responsabilidad correspondiente a los sujetos que hayan incumplido 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: En ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento, en virtud de la normativa ut supra indicada, respecto al inmueble sito en la calle XXX, dentro del casco histórico de Toro (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: Todo ello, conforme a nuestra anterior Resolución, dictada en el expediente 1910/2022, teniendo en cuenta los argumentos allí recogidos y los compromisos derivados de su aceptación por esa Entidad local.

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).