



**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 **1657/2024**, 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 del inmueble emplazado en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de XXX (Ávila), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles contiguos y zonas aledañas.

Como recordará, con el mismo objeto, se tramitó por esta Defensoría el expediente con referencia 4822/2021, en el contexto del cual se remitió a ese Ayuntamiento, con fecha 21 de abril de 2022, una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

*“PRIMERA.- Que por parte de esa Corporación se verifique el estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato del inmueble de referencia y, en caso de que se verifique que existen deficiencias se proceda a incoar expediente de orden de ejecución notificándolo al propietario de existir, o a la comunidad hereditaria de la titular fallecida; haciendo expresa advertencia en todo caso de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza comportará la ejecución subsidiaria a cargo del caudal hereditario, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de dichas labores.*

*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 procede, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución por parte de los propietarios, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, en los casos en los que se producen daños a terceros”.*

Si bien, dicha Resolución fue aceptada, parece que persisten los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en una nueva queja, manifestando el autor



de la misma que, aunque ha transcurrido un largo periodo de tiempo, dicho inmueble “*se encuentra en estado ruinoso y representa un grave peligro*”, ya que se están cayendo tejas y las ramas de los árboles invaden las propiedades colindantes. Asimismo, afirma el reclamante que aunque los herederos mostraron su disposición a realizar la limpieza de la maleza y la conservación de la propiedad, no se ha llevado a cabo ningún trabajo 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 Corporación, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 12 de marzo de los corrientes, exponiendo las actuaciones municipales realizadas al respecto, habiendo comunicado a los presuntos herederos de la finca la queja de los vecinos referente a las deficientes condiciones de salubridad e higiene. Se adjunta copia del requerimiento notificado, sobre el posible estado de ruina del inmueble “*para que, en el mayor breve plazo posible, lleven a cabo las actuaciones necesarias, ya sean obras de conservación o incluso derribo, y se les apercibe de que, una vez hecho el presente apercibimiento sin éxito, se procederá a la ejecución subsidiaria a costa de los propietarios y ponerlo en conocimiento de la Gerencia Territorial de Salud de Castilla y León*”.



1

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

---

<sup>1</sup> Consulta descriptiva y grafica en la sede electrónica del catastro, a través del visor cartográfico de Google Maps, siendo la última actualización de las fotografías del mes de XXX de 2024.



jurídicamente el contenido de la presente Resolución, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 4822/2021:

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”*.

Resulta que ante una eventual inobservancia de este deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos, solares o edificaciones, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras o



actuaciones que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento de este deber, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, la orden de ejecución o la declaración de ruina.

En el caso que nos ocupa, todo parece indicar que el deber urbanístico de conservación de los propietarios ha sido incumplido, posiblemente por la falta de uso del inmueble, constando entre los datos del expediente, el fallecimiento del titular. Por ello, ese Ayuntamiento ha remitido a los titulares o herederos que constan en el catastro de bienes de naturaleza urbana un escrito, recordando su deber legal de conservación, el cual manifiesta que se han mostrado dispuestos a la limpieza de malezas y a su conservación, para así no causar daños a los vecinos colindantes.

No obstante lo anterior, persistiendo la transgresión del mencionado deber, a juicio de esta Procuraduría, procede que esa Administración dicte una orden de ejecución, que debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad, en virtud de los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL.

Además, como bien conoce, el incumplimiento de dicha orden de ejecución, incluso habilita a esa Administración pública a adoptar determinadas medidas, con fundamento en el interés público, la seguridad de las personas y cosas y la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles.

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”.*

Respecto al otro instrumento jurídico al que aludimos anteriormente, la declaración de ruina, ese Ayuntamiento debe verificar si concurren los supuestos regulados en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, que establece la obligación de declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas 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.

En el caso de que la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, ese Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

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, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, velando por la seguridad de las personas y cosas, 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 exigir la correspondiente responsabilidad patrimonial.

Finalmente, queremos manifestarle que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye, tal y como nos indica, pero debe de tener presente que puede acudir a la Diputación provincial de Ávila para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.



En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, dispone que son competencias de las diputaciones, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y, en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

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:** Que esa Corporación municipal que V.I. preside, ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra el inmueble objeto de queja, proceda a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las actuaciones de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, fueran exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

**SEGUNDA:** En su caso, a la vista del estado de la edificación, valore la conveniencia de iniciar un expediente de declaración de ruina.

**TERCERA:** Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias concurrentes en el presente expediente, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de Ávila para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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.

Asimismo, le comunicamos que tras la recepción de la información municipal, hemos procedido a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de XXX en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

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).