



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BEMBIBRE
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Ruina inmueble colindante

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 **2084/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación del inmueble ubicado en la XXX, de la localidad de Bembibre (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles contiguos y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado inmueble, deshabitado hace mucho tiempo, fue objeto de un derribo parcial en el año 2006; el resto del edificio presenta actualmente un evidente estado de ruina, con el consiguiente peligro para los vecinos y viandantes del municipio.

Afirma el reclamante que ese Ayuntamiento de Bembibre incoó un expediente de ruina, con referencia nº XXX/2023, y que, con fecha XXX de 2023, la Junta de gobierno local determinó por unanimidad que el inmueble sito en la XXX, se encontraba en estado de ruina inminente en su totalidad. Sin embargo, desde entonces no se ha ejercido ninguna acción para solucionar esta situación ni evitar el peligro que conlleva hacia el entorno inmediato de la plaza XXX.

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 de información se remitió un informe técnico, evacuado por el arquitecto municipal el XXX de abril de los corrientes, en el cual se ponen de manifiesto las consideraciones que a continuación se resumen:

- El inmueble objeto de queja se encuentra en un entorno de protección del Conjunto Histórico “La Villa de Bembibre”, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico (Acuerdo 21/2003, de 16 de marzo de la Junta de Castilla y León).



- Con fecha 12 de octubre de 2023, un informe técnico municipal determinó el estado de ruina inminente del inmueble, adoptando con carácter inmediato una serie de medidas excepcionales, como el apuntalamiento de la fachada, el desvío del tránsito de personas bajo el soportal, limpieza del solar y de todos los elementos sueltos y colocación de elementos impidiendo la entrada de agua al edificio colindante.

- Con fecha 11 de mayo de 2024, se acordó la ejecución subsidiaria de las medidas establecidas en el informe técnico municipal de 12 de octubre de 2023.

- El propietario del inmueble no ha permitido el acceso al inmueble a la brigada de obras del Ayuntamiento y es por ello por lo que no se han ejecutado las medidas provisionales propuestas en el informe técnico; únicamente se ha procedido al apuntalamiento del soportal y al desvío del tráfico peatonal bajo el soportal, en la zona de dominio público circundante.

- Una vez adoptadas las medidas provisionales, para la tramitación del expediente de declaración de ruina deberá completarse la documentación exigida en la normativa urbanística.



A la vista de lo informado, 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 sobre 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 uno de los conceptos que pueden determinar la intervención municipal en materia 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”*.



Resulta que ante una eventual inobservancia del citado deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos o edificaciones, la Administración municipal debe 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, en particular la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina, declaración de ruina a la que se ha podido llegar 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 que impone la normativa urbanística de aplicación.

Además, existiendo peligro que puede afectar a personas y cosas, tal y como se ha puesto de manifiesto en el expediente, 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, o los bienes públicos o privados, 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 estado de abandono, deshabitado desde hace años, habiendo sufrido un derribo parcial en el año 2006.

Po todo ello, a juicio de esta Procuraduría, procede que esa Entidad local valore la necesidad de incoar un procedimiento de declaración de ruina del inmueble objeto de queja, regulado en los artículos 323 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Según el artículo 323, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina en los siguientes supuestos:

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.

Además ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que 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 mismo, y siempre que el resto cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente.



El artículo 325 establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento o a solicitud de cualquier persona interesada y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales o, en su defecto, los servicios de la Diputación provincial, deben evacuar dictamen técnico, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Además, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, se entiende que existe ruina inminente, debiendo ese Ayuntamiento estar a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL.

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 y por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, 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 a ese Ayuntamiento.

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 XXX, de la localidad de Bembibre (León), en la medida en que su mal estado de conservación, contrario a la seguridad, higiene y ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen de esa zona, situada en el entorno del Conjunto Histórico “La Villa de Bembibre”, declarado Bien de Interés Cultural, 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, en su caso declarando ruina del inmueble, total o parcial, e incluso la ruina inminente, con las consecuencias inherentes a la declaración.



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 incoa un 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).