



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA

Asunto: Mantenimiento de inmuebles de titularidad municipal/ XXX

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 **15/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación en que, al parecer, se encuentran algunos inmuebles de titularidad municipal situados en la población de XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, tanto el edificio de las antiguas escuelas como el antiguo depósito de aguas, presentan evidentes deterioros que requieren la rápida intervención municipal.

En el caso del depósito de agua y según se indica, se han producido desprendimientos de ladrillos y de otros materiales de revestimiento que han afectado al espacio público en el que se localiza este depósito, poniendo en peligro a las personas que transitan por la zona.

En cuanto al edificio de las escuelas, presenta humedades, baldosas sueltas, ventanas inutilizadas, etc., circunstancias, todas ellas que condicionan, de forma muy importante, su uso por parte de los vecinos.

Se desprende del contenido de la queja que, pese a que todos estos hechos y circunstancias han sido puestos en conocimiento de esa Administración, no se han



adoptado, por su parte, medidas efectivas al respecto, razón por la que se solicitó la intervención de esta Defensoría.

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 informe, en el cual se hacía constar:

“El inmueble "Las Escuelas" es un local municipal de uso exclusivo para los vecinos de XXX, quienes lo utilizan para sus actos y para almacenar enseres de su asociación. Desde este Ayuntamiento, se asumen la totalidad de los gastos de mantenimiento (como la luz) y las reparaciones necesarias del edificio. Contrariamente a lo expuesto en las quejas, se han realizado diversas actuaciones de mejora y conservación en el inmueble, que incluyen: el arreglo integral de los aseos, la reparación del tejado, la sustitución de los cristales rotos de las ventanas y el cambio de la puerta de acceso principal.

Entendemos la preocupación de los vecinos por el buen estado de las instalaciones. Sin embargo, es importante recordar que este Ayuntamiento, dentro de sus posibilidades presupuestarias, facilita el uso de este local en condiciones óptimas y de forma gratuita, sin que la prestación de este servicio constituya una obligación legal para la administración. Se realizan las reparaciones y el mantenimiento necesario para que el espacio sea funcional y seguro para la comunidad.

Respecto al antiguo depósito de agua, queremos aclarar que carece de uso funcional desde hace varios años, manteniéndose únicamente como elemento ornamental en el paisaje urbano. Reconocemos que su estado de conservación presenta deficiencias que requieren intervención. Sin embargo, la subsanación de estas deficiencias está supeditada a la disponibilidad de medios económicos y materiales por parte de este Ayuntamiento. Somos conscientes de la importancia de mantener en buen estado nuestro patrimonio, y en cuanto la situación presupuestaria lo permita, se programarán las actuaciones necesarias.

Mientras tanto, y con el objetivo de garantizar la seguridad de los ciudadanos y evitar cualquier incidente, se hace necesario el vallado perimetral del antiguo depósito de agua. Esta medida se implementará a la mayor brevedad posible para delimitar la zona y prevenir el acceso. Se adjunta ficha del inventario de bienes, informe del arquitecto municipal y fotografías de los inmuebles”.

El informe técnico señala:



“(…) El edificio de las antiguas Escuelas de XXX se encuentra ubicado en la calle XXX número XXX y ha sido objeto de numerosas actuaciones de rehabilitación, adecuación y mejora por parte del Ayuntamiento. Actualmente en él se encuentra la sede de la Asociación de Vecinos de XXX.

Por parte del Ayuntamiento se han realizado obras de mantenimiento consistentes en la reparación de la cubierta, el cambio de las carpinterías exteriores, reparación de los vidrios rotos y adecuación de los espacios anexos destinados a aseos, todas ellas objeto de redacción de las pertinentes Memorias Valoradas por parte de estos servicios técnicos.

En cuanto al depósito elevado de aguas situado en la Plaza de XXX del núcleo, éste se encuentra ubicado en el centro de la plaza, tal y como puede observarse en la fotografía adjunta, y cuenta con una estructura de soporte cilíndrica de fábrica con un acabado en enfosado de cemento y una coronación del depósito mediante muro de ladrillo circular.

Dichas piezas cerámicas presentan un estado de descomposición en su cara exterior, tras la visita de inspección ocular, por lo que se entiende que será necesario proceder a su vallado perimetral como medida cautelar, con el objeto de evitar que el desprendimiento de las partes de dichas piezas pueda afectar a las condiciones de seguridad necesarias para el uso de la citada plaza como espacio de uso público (…)”



Fotografía adjunta al informe técnico municipal (depósito)



Tras la recepción de la información municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de XXX (Segovia) del registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Defensoría.

A la vista de la información recabada procede efectuar algunas consideraciones.

En primer lugar debemos indicar que el Ayuntamiento asume que uno de los inmuebles de titularidad municipal (antiguo depósito) se encuentra en mal estado de conservación, mostrando, sin embargo, su compromiso con la adecuación y adecentamiento del mismo. Diferente es la postura en relación con el edificio de las antiguas escuelas, ya que, según se indica, se han realizado inversiones continuas de mantenimiento en él, aunque parece que no se han realizado las necesarias para paliar los problemas concretos que se denuncian en este caso, tales como humedades y deficiencias en los solados.



Como V.I. conoce, la titularidad de los inmuebles conlleva el deber de mantenerlos en condiciones de conservación, seguridad y salubridad, incluso de ornato, conforme exige la normativa urbanística; incluso tratándose de un bien del patrimonio municipal, ese deber de conservación también obedece a la normativa de régimen local.

Recuérdese que el 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, en su artículo 15.1, dispone que: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. b) 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”.

Esta Procuraduría, es consciente del esfuerzo que, en ocasiones, deben realizar las Administraciones locales para mantener su patrimonio inmobiliario y para que este pueda servir al uso público o dar soporte a la prestación de servicios públicos; pero no podemos dejar de mencionar que, según la información que se ha remitido a esta Defensoría con ocasión de la tramitación de esta queja, ambos inmuebles son muy antiguos y por ello, necesitan un mantenimiento constante y sostenido que impida su deterioro, evitando así que lleguen a presentar deficiencias como las señaladas en esta queja, especialmente en lo que se refiere a la situación del antiguo depósito de agua.

En consecuencia y atendiendo a la obligación legalmente establecida en los artículos 8.1 b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponde a ese Ayuntamiento realizar un estudio detallado sobre las obras necesarias para frenar el deterioro del antiguo depósito, adoptando posteriormente las medidas que procedan para dar cumplimiento a ese deber legal e, incluso, evitar incurrir en responsabilidad patrimonial o de otra naturaleza si se produjeran daños a terceros como consecuencia del estado en que se encuentra esa edificación.

También debe intervenir en el solado de las antiguas escuelas y eliminar las humedades que dicho inmueble presente, de forma que pueda recuperar las condiciones exigibles de conservación y así se facilite su uso ordinario.

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**:

ÚNICA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se valore la posibilidad de redactar un informe técnico y/o un proyecto específico que identifique y valore las obras necesarias para la rehabilitación y/o adecuación de los inmuebles de titularidad municipal a los que se refiere esta queja, destinando a su ejecución los recursos municipales disponibles, o acudiendo a las ayudas y subvenciones que puedan corresponder procedentes de otras administraciones, señaladamente la provincial; todo ello para garantizar su conservación e impedir la causación de daños a personas o cosas y posibles responsabilidades.

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.

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).