



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
EXCMA. SRA. ALCALDESA

Asunto: Inmueble en ruinas

Excma. 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 **1477/2024**, 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 del inmueble sito en la XXX, esquina con la calle XXX, de la ciudad de Burgos, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, dicho inmueble fue declarado el XXX 2023 por ese Ayuntamiento de Burgos en estado de ruina inminente, dentro del marco de la tramitación del expediente XXX/19- DECO/OBR, iniciado como consecuencia de la inspección técnica del citado edificio en el año 2017 (Expte. XXX/2017-ITE).

Se aporta por la persona reclamante un informe técnico en el que se concluye que: *“Se trata de un edificio precintado y con visibles grietas estructurales sensiblemente horizontales en su fachada a calle XXX, tipología de grietas por descalce de cimentación e inicio de grieta en dintel de ventana de fachada principal, en estado total de abandono desde esa fecha”*.

Dicha problemática fue denunciada ante ese Ayuntamiento por Dña. XXX, mediante diversos escritos (XXX de 2023, XXX de 2024), solicitando la adopción de las medidas pertinentes y acompañando un informe técnico emitido por un aparejador, a efectos de verificar los daños causados en su vivienda, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere obtenido respuesta, ni realizado actuación alguna para solucionar la problemática suscitada.



Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición, y después de dos reiteraciones de la misma, se remitió un informe municipal, en el cual se hacían constar las últimas actuaciones realizadas en este inmueble, que se resumen a continuación:

- Por Resolución del Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana, Emergencias, Bomberos, Policía y Protección Civil se dictó la Resolución núm. XXX, de fecha XXX de 2024, por la que se declaró la emergencia ante la existencia de un grave peligro debido a la posibilidad del derrumbe inminente del edificio de la calle XXX, y el vertido directo a la misma calle de las fecales producidas por los vecinos de la calle XXX, acordando la tramitación de emergencia de las obras conforme al informe técnico del servicio de arquitectura.

- Asimismo, en dicha Resolución se encargó su ejecución con carácter de emergencia, estando ya finalizada según consta en un informe final de obra, de fecha XXX de 2025. En dicho informe el arquitecto director advierte que *“hay unas obras que no se han llevado a cabo en esta actuación de emergencia y que es preciso acometer”*.

Concluye que las características mecánicas del suelo se han visto alteradas, por lo que se debe de actuar con carácter de emergencia sobre la cimentación del edificio; considera que si no se actúa de manera rápida puede dar lugar a mayores asentamientos; existe al menos una viga de madera totalmente colapsada; y recomienda *“realizar un estudio exhaustivo de la situación estructural del edificio a la mayor brevedad posible dadas las consecuencias que pueden producirse, y una vez se tengan los datos del citado estudio se definan las actuaciones a llevar a cabo”*.

- En consecuencia, dada la situación de emergencia, el personal técnico y jurídico del Servicio de Licencias de ese Ayuntamiento inició el procedimiento para abordar la ejecución de las obras de cimentación del edificio situado en la calle XXX, al que venimos refiriéndonos.

Tras la recepción de la información municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de Burgos en el registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Defensoría.

Asimismo, dimos traslado del contenido del informe a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado remitiendo un correo electrónico, en el cual puso de manifiesto que, después de reforzar la estructura del inmueble objeto de queja, las grietas del exterior de la fachada continúan avanzando,



habiéndose reclamado los gastos de reparación de las grietas ocasionadas a la vivienda colindante.

(Foto)¹

A la vista de lo informado, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones:

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.

¹ Fotografía publicada en <https://XXX>



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 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 presente 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 colindantes u otros ciudadanos, o para 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, máxime ante la situación de emergencia en la que se halla el inmueble sito en la calle XXX, de Burgos, como se confirma en los datos obrantes en el expediente.

Si bien, en el marco de la tramitación del expediente XXX/19- DECO/OBR, ese Ayuntamiento de Burgos ha ejecutado diversas obras, con la intención de minimizar los riesgos derivados del deficiente estado de conservación del inmueble, sin embargo, a la vista de los datos obrantes en el expediente, es posible que resulten insuficientes, concurriendo todavía un peligro evidente de derrumbe, en otras palabras, el inmueble posiblemente se halle en estado de ruina inminente, siendo la situación de deterioro físico tal que supone un riesgo actual y real para las personas o las cosas.



El artículo 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, regula la ruina inminente, disponiendo que:

“1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2”.

Dicho precepto se desarrolla por el artículo 328 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, obligando al Ayuntamiento a realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

En consecuencia, hemos de insistir en la obligación de esa Corporación de verificar y realizar un debido control sobre el estado de degradación del inmueble sito en la calle XXX y, según el resultado de las comprobaciones, dejar constancia de forma pormenorizada de los defectos observados, detallando las instrucciones precisas para subsanarlos, y ordenando, de ser necesario, la demolición de las partes del inmueble que sea necesario eliminar.

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: Recomendar a ese Ayuntamiento de Burgos que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta, ordene la inspección y comprobación por parte de los servicios técnicos municipales, de la degradación estructural y progresiva del edificio sito en la calle XXX, de esa ciudad y, en caso de advertir la existencia de deficiencias o que estas han aumentado con el tiempo, proceda a adoptar, en ejercicio de sus competencias en materia urbanística, los acuerdos oportunos, incluyendo la orden de ejecución de las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y bienes y, en su caso, ordenando la demolición total o



parcial del inmueble previa tramitación a la mayor brevedad de los procedimientos correspondientes.

SEGUNDA: Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, si fuera necesario, adopte los acuerdos que requieran realizar la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de lo previamente resuelto y ordenado, a costa de quien resulte obligado.

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).