



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOECILLO
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Inmueble en ruinas

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 **932/2024**, 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 en el que se encuentra el inmueble sito en la calle XXX (antigua XXX), de la localidad de Boecillo (Valladolid), y a la inactividad de ese Ayuntamiento ante las denuncias presentadas.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha edificación tiene más de 100 años, los muros de la planta baja son de adobe y ladrillo, apenas tiene cimentación; tiene numerosas humedades y goteras, y el techo y fachada se están desprendiendo. Advierte que tanto el inmueble, como las edificaciones anexas (calle XXX) *“corren gran peligro de derrumbe”*.

Asimismo, afirma el reclamante que al deterioro y abandono del inmueble se unen los reiterados y presuntos actos vandálicos, llegándose incluso a interponer varias denuncias ante la Guardia Civil por los robos y destrozos producidos; por ello, hace hincapié la persona autora de la queja en que el deficiente estado de conservación del inmueble no solo supone un riesgo para las casas colindantes, sino también para las personas que entran al inmueble abandonado.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere adoptando medida alguna 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 un informe municipal, en el cual se hacía constar que, respecto al mencionado inmueble no se tenía constancia, a día de la fecha, de ninguna denuncia que alertara al Ayuntamiento sobre la existencia de riesgo de derrumbe o caída de cristales o cascotes; el vallado existente de ladrillo evita dicho riesgo. No obstante, el Ayuntamiento puntualiza que desconoce si se ha denunciado la situación ante



otros Organismo (Guardia Civil...), ya que, en ese caso, se habría dado trasladado al Servicio de Urbanismo para su conocimiento o comprobación.

Posteriormente, se relacionan los siguientes expedientes urbanísticos tramitados:

- Licencia urbanística para la ampliación de vivienda en el año 1984.

- Licencia para la construcción de una nave industrial XXX, de fecha XXX de 1991; por lo que se asevera que la nave destinada a venta de XXX no tiene más de 100 años.

- Expediente de disciplina urbanística 2016/XXX/U: “Disciplina, seguridad, salubridad y ornato público”. Se ordena la eliminación de cristales rotos en tanto no se desarrolla ninguna actividad, debiendo ser cubiertos por algún material que impida el acceso al interior y que cumpla las condiciones de decoro y ornato público exigibles.

- Orden de ejecución para limpieza de parcela en la calle XXX, con referencia XXX/2019, presentando Declaración responsable de obra para tapiado de inmueble por razones de seguridad, salubridad y ornato público (Expediente XXX/2019).

Finalmente, concluye la Administración local que la entrada de personas ajenas al inmueble no es competencia del Ayuntamiento, siendo la propiedad quién debe controlar en su caso dicho acceso; si bien, al Servicio de Urbanismo no le constan denuncias por actos vandálicos, con afección de elementos urbanísticos y que supongan riesgos para los viandantes.

A la fecha de remisión de la respuesta municipal no se había emitido ningún tipo de informe técnico o jurídico reciente, al no existir escritos de parte comunicando la situación.

Asimismo, se adjuntan fotografías de antes y después, que tratan de acreditar el cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento, habiendo tapiado el inmueble en el año 2019, minimizando el riesgo de caída de elementos al viario público.





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.*

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.

Además, existiendo peligro que pudiera afectar a personas y cosas, tal y como se puso de manifiesto en el expediente de disciplina urbanística 2016/XXX/U y posterior orden de ejecución dictada por esa entidad local, con referencia XXX/2019, no hay duda del deber de 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, habiendo realizado la vigilancia precisa para garantizar la seguridad y el uso del espacio público que circundaba al inmueble al que se refiere la queja.

Si bien, en el año 2019 ese Ayuntamiento impulsó el expediente administrativo de orden de ejecución XXX/2019, de limpieza y acondicionamiento de finca, desde entonces reconoce que, al no existir denuncias particulares, no ha realizado ningún tipo de informe técnico o jurídico ni ha realizado comprobaciones periódicas de estado de conservación del inmueble.



En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuantos propietarios de los mismos, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias propias para el debido cumplimiento de estos deberes. Por ello, hemos de insistir en la obligación de esa Corporación de verificar y realizar un debido control sobre el estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de Boecillo, para evitar que su eventual mal estado de conservación, además de perjudicar la imagen de su municipio y afectar al ornato público, pueda poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, incluso causar daños a los inmuebles colindantes. Sobre ello, además, debemos hacer notar que 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: Que esa Corporación municipal que V.I. preside vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia e inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: Recomendar a ese Ayuntamiento de Boecillo que, en ejercicio de sus competencias en materia urbanística, ordene la inspección por parte de los servicios técnicos municipales, del edificio sito en 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 los acuerdos oportunos y ordenar las actuaciones que se consideren necesarias, incluyendo la orden de ejecución de las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y bienes, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza 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.

TERCERA: 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 dicta órdenes de ejecución, ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, siempre que de ello se deriven daños a terceros.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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).