



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Estado de ruina inmueble colindante / Resolución

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 **145/2025**, 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 calle XXX, con referencia catastral XXX, de Béjar (Salamanca), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles contiguos y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha problemática es de sobra conocida por ese Ayuntamiento, al que se han dirigido diversos escritos; el primero en el año 2016, dando cuenta de la precaria situación y acompañando fotografías que evidenciaban el estado ruinoso de dicho edificio. Estos escritos fueron reiterados en los años 2017, 2018, 2019 y el XXX de julio de 2024, sin que, a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiera realizado por esa entidad local ninguna actuación en orden a solucionar la problemática expuesta, ni a paliar el peligro que supone hacia su entorno.





Finalmente, afirmaba el reclamante sentir una gran desprotección ante la inactividad municipal, a pesar de las reiteradas denuncias por la amenaza de ruina del edificio objeto de queja.

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 por esa entidad local un informe, en el cual se hacía constar que, con carácter general, el conjunto histórico de la ciudad tiene un estado de conservación bastante deficiente. Sin embargo, el presupuesto municipal anual para la conservación de los edificios es *“claramente insuficiente para atender a toda la demanda del parque inmobiliario deficiente existente”*.

En concreto, respecto al inmueble objeto de queja, esa entidad local, pone de manifiesto en el informe remitido que:

- Fue dictada una orden de ejecución que no ha sido atendida;
- Se ha realizado una visita de inspección por el arquitecto municipal y se ha comprobado que el deterioro del edificio ha empeorado sensiblemente por lo que recomienda iniciar el expediente de ruina ordinaria de manera inmediata;
- Asimismo, se ha comprobado que el edificio, aparentemente, no amenaza con un peligro de derrumbe que pueda poner en peligro la seguridad de las propiedades colindantes.

A la vista de lo informado, procede 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 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.

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”.

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento, no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*, como parece haber ocurrido en el presente supuesto.

No obstante lo anterior, la legislación urbanística atribuye a los Ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten. Esto es, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los titulares, la Administración municipal, como es sabido, debe exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido,



utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o la ejecución subsidiaria.

En el caso que nos ocupa, según manifiesta el propio Ayuntamiento en su informe, el deber urbanístico de conservación de los propietarios ha sido incumplido.

Con todo, a la vista de lo informado y de la documentación gráfica que consta en esta Defensoría, a juicio de esta Procuraduría ese Ayuntamiento debe valorar la necesidad de incoar un procedimiento de declaración de ruina del inmuebles referido, en la línea de lo que concluye el arquitecto municipal, con objeto de verificar si concurren alguno o varios de los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero; esto es:

a) Cuando el coste de las obras para mantener o reponer 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.

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble, como evidencian las fotografías que obran en el expediente, puede suponer un riesgo real para las personas o cosas, se ha de valorar la existencia de ruina inminente, debiendo ese Ayuntamiento estar, en ese caso, a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL. Es decir, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico, adoptar las medidas provisionales necesarias para impedir eventuales daños a las personas o las cosas, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas, el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado o la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar.

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; incluso promoviendo la declaración de ruina. 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 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 calle XXX, de Béjar (Salamanca), en la medida en que por su posible estado de ruina 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 de declaración de ruina, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella.

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 dicta órdenes de ejecución o no incoa y resuelve el 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).