



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Ruina de inmueble / Inactividad municipal

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 **814/2025**, 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 de un inmueble sito en la calle XXX núm. XXX, con referencia catastral XXX, en el término municipal de XXX (León) y a la inactividad municipal ante las denuncias y reclamaciones presentadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble *“presenta un grave deterioro estructural, representando un riesgo evidente para la seguridad de las personas que transitan o habitan en las cercanías”*. Asimismo, el reclamante aporta diversas fotografías que muestran las profundas grietas y desplazamiento de los ladrillos de la parte superior, la erosión de la base de adobe que compromete la estabilidad del conjunto, así como la ausencia total de medidas preventivas.





Manifiesta el autor de la queja que dicha problemática es conocida por ese Ayuntamiento, ante el que se han presentado diversos escritos solicitando una inspección técnica urgente del inmueble, la adopción de medidas preventivas e información sobre las acciones previstas en orden a solucionar el riesgo de colapso existente, sin que, a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubieran adoptado medidas para garantizar la seguridad pública.

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 una comunicación por esa corporación, adjuntando una copia del expediente municipal de declaración de ruina ordinaria del bien inmueble objeto de queja.

A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones, partiendo de los antecedentes que a continuación se resumen:

- Con fecha de XXX de 2023, se inició por ese Ayuntamiento, un expediente por posible ruina del inmueble sito en la calle XXX, de XXX, ante la existencia de una “*situación de riesgo para los vecinos y viandantes*”, derivado de una denuncia previa.

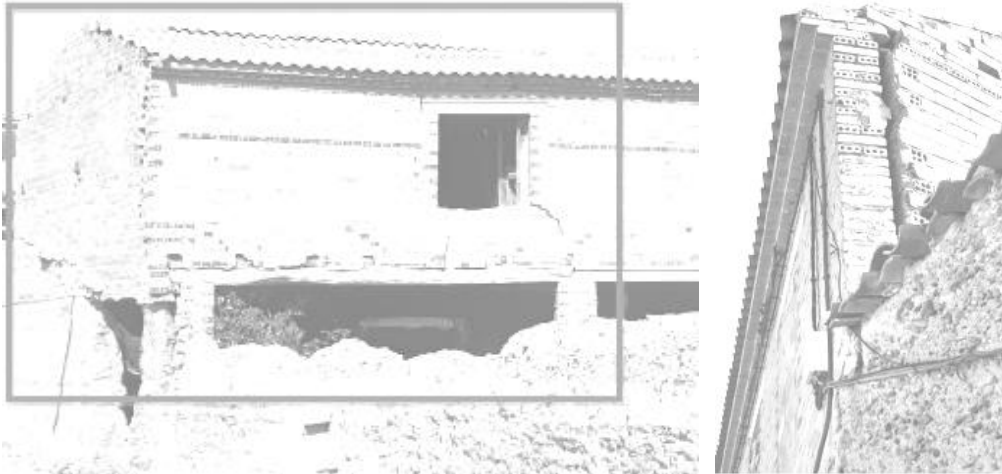
- Ante la carencia de personal técnico municipal, se requirió al Servicio de Asistencia a municipios de la Diputación de León la emisión de un informe técnico sobre el estado del inmueble objeto de queja, que fue emitido el XXX de 2023, y en el que se hace constar que cuenta con una antigüedad de 103 años, aunque, posteriormente a esa fecha, se ha efectuado en la construcción una reforma que afecta a su estructura, fachadas y cubierta (por la tipología constructiva a base de muros de carga de ladrillo y vigas de hormigón pretensado y cubierta de placas de fibrocemento).

Respecto al estado actual del inmueble se informa que “*La construcción ha sufrido deterioros, como consecuencia del paso del tiempo y la falta de mantenimiento, se puede decir que los daños detectados son los siguientes: La cubierta, fachada posterior, fachada lateral derecha y forjado techo de la Planta baja del inmueble presentan un hundimiento que afectada a una superficie de 64,00 m² aproximadamente, y en el lateral izquierdo visto desde la fachada que da a la calle XXX, se ha producido el colapso de la cubierta de la zona de la planta Baja, en la que la edificación solo tiene una planta*”.

Después de un pormenorizado estudio sobre la descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como del cálculo del valor de reposición del edificio, el arquitecto técnico del SAM, concluye su informe manifestando que procede: “*declarar el estado de ruina de la edificación destinada a almacén y proceder, por tanto, al desmontaje de la cubierta, demolición de la estructura del forjado de planta Primera y de la cubierta, demolición de las fachadas y limpieza de la zona que ocupaba [...] no siendo*



necesaria la demolición completa de la fachada que da a la calle XXX, dejando la misma a una altura de 2,00 m, que puede quedar como cierre de la parcela”; y hasta que se realicen las obras indicadas, adoptar medidas de seguridad oportunas, como vallado de una zona de seguridad alrededor de la parcela y limpieza de la maleza.



1

- Mediante Resolución de la Alcaldía de XXX de 2023, se inició un expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria del inmueble referido, ordenando la adopción de las medidas de seguridad y habitabilidad establecidas en el informe de la Diputación provincial.

- Emplazados el propietario, ocupantes legítimos y titulares de derechos de la construcción, para la presentación de cuantas alegaciones estimasen pertinentes, presentadas las mismas, basadas en que las obras realizadas en parcelas colindantes habrían provocado los daños estructurales del almacén sito en la calle XXX, ese Ayuntamiento procedió al archivo del expediente de ruina ordinaria.

- Por lo tanto, ese Ayuntamiento justifica el archivo del expediente en las alegaciones del interesado *“porque el riesgo de caída del inmueble es para dentro y no para la vía pública, que es lo que ha de proteger el Ayuntamiento, ya que en problemas privados no puede entrar”*.

Pues bien, 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

¹ Fotografías extraídas del informe técnico del SAM – Diputación de León, de XXX de 2023 (Expediente XXX) que muestra la zona de la edificación que ha sufrido el hundimiento.



clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

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 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 los mismos 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 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, incluso la ejecución subsidiaria, y, en su caso, la declaración de ruina.

En el caso que nos ocupa, todo parece indicar que el deber urbanístico de conservación de los propietarios ha sido incumplido a lo largo del tiempo, posiblemente por la falta de uso del inmueble, constando, entre los datos aportados al expediente que, de acuerdo con los datos catastrales obtenidos, cuenta con una antigüedad de 103 años, habiendo sufrido deterioros como consecuencia del paso del tiempo y la falta de mantenimiento.

Además, tal y como manifiesta el reclamante y se ha puesto de manifiesto en el expediente, existe peligro que puede afectar a personas y cosas, aunque ese Ayuntamiento alegue que *“el riesgo de caída del inmueble es para dentro y no para la vía pública”*, sin fundamentar tal afirmación con criterios técnicos, por lo que no hay duda del deber que tiene 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 las actuaciones precisas 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 por la Diputación provincial se debe proceder, como medida de seguridad a adoptar, hasta que se lleven a cabo las actuaciones a realizar al *“Vallado de una zona de seguridad alrededor de la parcela en la que no pueda acceder ninguna persona, para evitar daños por caídas ocasionales de elementos constructivos”*.

Si bien ese Ayuntamiento, visto el informe de los servicios técnicos de la Diputación de León, de fecha de XXX de 2023, en el que se estima que la edificación se



encuentra en estado de ruina y el informe de su secretaría, de fecha XXX de 2023, en el cual se informa sobre el procedimiento a seguir según la legislación aplicable, inició un expediente de declaración de ruina ordinaria del bien inmueble situado en la calle XXX, de su término municipal, publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* núm. XXX, de fecha XXX de 2023, ha procedido al archivo del mismo ante las alegaciones de los interesados de que los daños habrían sido causados por las obras ejecutadas en parcelas contiguas y cuya responsabilidad se debe reclamar por los cauces legalmente previstos, no pudiendo compartir esta Procuraduría dicha decisión, pues, independientemente de la causa de los daños que provocaron el hundimiento de parte de la edificación, existe un riesgo de derrumbe, aunque sea parcial de la edificación, que exige la intervención municipal.

Po todo ello, a juicio de esta Procuraduría, procede que esa Entidad local valore la necesidad de incoar de nuevo el 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). 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 mantenido e, incluso, utilizado de forma independiente.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento del deber de conservación, impidiendo el incumplimiento mediante la adopción de las medidas legales que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. En el caso que nos ocupa debemos insistir 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, lo que puede exigir la incoación de la declaración de ruina de todo o parte de la edificación, considerando además que si se llegara a producir algún problema indeseado que afecte a la salud o seguridad de las personas o bienes como consecuencia del derrumbe de la edificación, cualquier afectado podría exigir la correspondiente responsabilidad patrimonial a ese Ayuntamiento por los daños que hubiera sufrido.

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 la localidad de XXX (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, 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 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.

TERCERA: Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que hubiera resultado dañado como consecuencia de la ejecución de obras en parcelas colindantes, pueda exigir, por los cauces previstos legalmente, la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado, lo cual resulta ajeno al ejercicio de las competencias municipales y a las funciones de esta Defensoría.

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).