



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Ruina inmueble colindante / Incumplimiento de resolución aceptada

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 **2160/2024**, 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 de un inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX, perteneciente al término municipal de XXX (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente **131/2023** en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 20 de julio de 2023, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba que:

“Primero.- En ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o declaración de ruina, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella.

Segundo.- 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 (y no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o no incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos 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”.



A pesar de que dicha Resolución fue aceptada por esa entidad local, mediante escrito de fecha de entrada en esta Institución el 21 de diciembre de 2023, según manifestaciones del autor de la queja, persisten los problemas que entonces se denunciaron, no habiéndose adoptado actuación municipal alguna en orden a solucionar la problemática suscitada.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las actuaciones municipales que se hubieran llevado a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación del citado inmueble, con posterioridad a nuestra Resolución y su ulterior aceptación por parte de ese Ayuntamiento.

En atención a dicha petición de información y después de 3 requerimientos de la misma, se remitió un detallado informe, emitido por la secretaría de ese Ayuntamiento, adjuntando una copia del expediente municipal tramitado al respecto, con referencia XXX/2023, en el cual se acredita el estado de abandono y deterioro del inmueble emplazado en la calle XXX, de la localidad de XXX, concluyendo que dicho estado *“permitiría declarar la ruina del mismo”*.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos puntualizar que, con intención de no incurrir en reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 131/2023, debemos dar por reproducido, en su integridad, el contenido de la Resolución formulada en el mismo sobre la problemática expuesta; y que, a pesar de que fue aceptada por ese Ayuntamiento, habiendo transcurrido casi dos años no solo persisten los problemas que



entonces se denunciaban, sino que se están agravando, tal y como se manifiesta en esta nueva queja.

En circunstancias como las que concurren en este caso, solemos reflexionar sobre la importancia de cumplir con los compromisos alcanzados por las Administraciones públicas a partir de la aceptación de las resoluciones dictadas por el Procurador del Común, así como, en todo caso, dar las explicaciones oportunas, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y su administración más cercana, en este caso ese Ayuntamiento de XXX.

Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa entidad al aceptar nuestra resolución no puede agotarse en sí mismo, y una vez aceptada la solución propuesta debería haberse implicado activamente en la resolución del problema planteado, debiendo adoptar, sin demora, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada; al no haberlo hecho es muy probable que se hayan producido consecuencias negativas para algunas personas y, en general, para la imagen de esa Corporación.

Aquella es, a nuestro juicio, la única forma en que un Ayuntamiento puede desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración. Este derecho a una buena administración, que hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja, no está siendo respetado por la Administración responsable, encuentra su fundamento en los principios del artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como los de buena fe, confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública, a lo que hay que añadir que en su primer párrafo este precepto dispone que *“Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho”*.

Finalmente, procede recordar a ese Ayuntamiento que, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios [artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el ámbito autonómico, artículo 8.1.b) apartado 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León], desde instancias municipales se deben ejercer las competencias urbanísticas que le son propias, para el debido cumplimiento de estos deberes, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa urbanística, incluso promoviendo la declaración de ruina, velando con ello 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.

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**:

UNICA: Que por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside se adopten las medidas oportunas, en el supuesto de que no se hubiere procedido ya de esa manera, en orden al cumplimiento efectivo de las actuaciones incluidas en nuestra Resolución formulada en el expediente 131/2023, que fue objeto de aceptación por ese Ayuntamiento, como así nos trasladó el 21 de diciembre de 2023, o aquellas otras que permitan solventar la inacción a que dado lugar la queja, considerando de forma realista la situación de abandono del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (León), 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 perjuicios a los inmuebles colindantes.

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).