



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Deber de conservación 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 **1043/2025**, 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 colindante a la edificación sita en calle XXX, del municipio de XXX (Ávila), y a la inactividad municipal ante las denuncias y reclamaciones presentadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja dicha problemática es conocida por ese Ayuntamiento, al que se ha advertido de su gravedad y el peligro que genera, denunciando la situación en diferentes ocasiones, tanto de forma verbal como por escrito (el XXX, XXX y XXX de 2024), sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere adoptado alguna medida para garantizar la seguridad ciudadana.

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 por esa corporación, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 8 de octubre de 2025, adjuntando copia del expediente municipal tramitado con referencia XXX/2024, en el que se incluyen todas las actuaciones llevadas a cabo, así como certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble objeto de queja, sito en la carretera XXX, de esa localidad de XXX.

Entre la documentación obrante en el expediente, debemos destacar los informes emitidos por la arquitecta municipal de fecha XXX de junio, XXX de diciembre de 2024 y XXX de octubre de 2025, en los cuales se hacen contar las consideraciones que a continuación se resumen:

- Realizada una visita de inspección a la edificación sita en la carretera XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de XXX, se constata, siempre desde el exterior,



que el muro medianero se encuentra en situación de ruina, sin estabilidad y con falta de seguridad.

- En concreto, en el informe de XXX de junio de 2024 se hace constar que *“La citada ruina no afecta a la vía pública, ni al espacio libre público puesto que no colinda con el mismo”* y se desarrolla entre dos propiedades privadas colindantes que comparten propiedad de medianería.

- Sin embargo, en el informe de XXX de diciembre de 2024 se añade *“la necesidad de revisión y retirada de todos los elementos que se encuentran en situación de volcarse sobre la vía pública del muro de delimitación con la vía pública, recordando la responsabilidad civil que conllevan todas las actuaciones sobre los inmuebles frente a terceros y colindantes”*.

- En el último de los informes técnicos, de fecha XXX de octubre de 2025, realizada visita de inspección, se reitera el contenido del informe previo de fecha XXX de diciembre de 2024.

- Concluye la arquitecta municipal en sus informes que procede el requerimiento recogido en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la conservación del inmueble en las condiciones establecidas en el mismo.



1

A la vista de lo informado, procede formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

¹ Fotografías extraídas de los informes técnicos emitidos por la arquitecta municipal de fecha XXX de junio, XXX de diciembre de 2024 y XXX de octubre de 2025.



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 este deber 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 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.

Además, existiendo peligro de caída hacia la vía pública, que pudiera afectar a personas y cosas, tal y como se ha puesto de manifiesto en el expediente, no hay duda del deber que tiene esa entidad local 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.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, con fecha XXX de diciembre de 2024, se notificó a la interesada un requerimiento para que, en el plazo de diez días ejecutase las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, reproducido anteriormente; cuyo incumplimiento motivó, posteriormente, la presentación de una nueva denuncia ante esa entidad local.

Por ello, debemos advertir a ese Ayuntamiento que, ante un eventual incumplimiento por el propietario de lo ordenado en su requerimiento, no promoviendo las obras o actuaciones necesarias para mantener el solar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, como en este caso, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir su deficiente estado:



a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.

En este sentido, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dispone lo siguiente: *“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”*.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”*.

En consecuencia, resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuanto propietarios de los mismos, pero se debe fomentar desde instancias municipales atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue.

En este contexto, esa Administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de los solares que son legalmente exigibles. Por ello, en este supuesto concreto, ante un evidente incumplimiento del sujeto obligado, esa Administración municipal debe actuar con firmeza hasta la definitiva consecución del contenido del requerimiento efectuado, pudiendo hacer uso de los diferentes mecanismos previstos en la legislación urbanística, a los que hemos aludido anteriormente, pues de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigir a ese Ayuntamiento la correspondiente responsabilidad patrimonial.



En definitiva, ante la aparente falta de voluntad por parte del propietario de proceder a la adecuación del solar en los términos impuestos por ese Ayuntamiento, deberá valorar las circunstancias y, en su caso, proceder a la ejecución subsidiaria, instrumento jurídico que en última instancia puede evitar también que ese Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del solar puede ocasionar a personas y bienes.

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, en ejercicio de la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales, en virtud del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debe velar por el cumplimiento del deber de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: Respecto al solar sito en la carretera XXX, de esa localidad de XXX, cuyo deficiente estado de conservación es contrario a la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y causar daños a los inmuebles colindantes, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, fueran exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

TERCERA: 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.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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).