



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Estado de abandono de inmueble

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 **1803/2025**, 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 del inmueble sito en la calle XXX, de su municipio, y a los daños y perjuicios que dicha situación de abandono está generando.

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado inmueble *“presenta un estado de conservación deficiente, con varios pisos deteriorados y riesgo cierto de accidente estructural o derrumbe parcial”*. Asimismo, afirma el reclamante que se ha informado, reiteradamente, a ese Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo de esta problemática, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubieran adoptado medidas efectivas en materia de salubridad pública, accesibilidad o seguridad estructural.

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 de información se remitió un informe por esa entidad local, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se puntualizaba que el inmueble en deficiente estado de conservación es el ubicado en el núm. XXX (anteriormente núm. XXX) de la calle XXX, con referencia catastral núm. XXX. Asimismo, se detallan las actuaciones municipales realizadas en orden a resolver la problemática referida, debiendo destacar los hechos que se resumen a continuación:

- Con fecha XXX de marzo de 2023 se emitió por parte de los servicios técnicos municipales un informe previo de comprobación, en el que se concluía que, una vez examinado el estado físico del inmueble, concurría causa de iniciación del procedimiento de orden de ejecución sobre el inmueble sito en XXX, debiendo instar a los titulares del inmueble y derechos sobre el mismo para que, de forma inmediata, procedieran a la



revisión y retirada de todo elemento del edificio con riesgo de caída y daño a terceros y que en un plazo no superior a un mes se procediera al desescombrado y sustitución de la cubierta.

- Consta una Nota Simple del Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, de fecha XXX de marzo de 2023, relativo a la titularidad del inmueble, en el que se refleja anotación de embargo ejecutivo a favor de la entidad XXX (en la actualidad XXX).

- Con fecha XXX de mayo de 2023 se dicta propuesta de Resolución de la Orden de Ejecución de las obras necesarias para conservar el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, mediante el desescombrado y sustitución de cubierta; así como la adopción de medidas cautelares: revisión y retirada inmediata de todo elemento del edificio con riesgo de caída y daño a terceros. Expediente XXX/2023.

- Debido al estado de deterioro y ruina que presenta actualmente la edificación, la propiedad, XXX, ha optado por el derribo del inmueble en su totalidad, presentando ante el Ayuntamiento con fecha XXX de diciembre de 2025 el “*Proyecto de Derribo de la vivienda XXX*”, procediendo el Ayuntamiento a dar el trámite correspondiente.



1

A la vista de lo informado, y sin perjuicio de que el objeto de la presente reclamación pudiera considerarse en vías de solución, procede, no obstante, formular las siguientes consideraciones:

¹ Consulta descriptiva y gráfica de la sede electrónica del catastro; visor cartográfico de Google Maps.- Fotografía.



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, 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 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”.

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 la eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido incumplido por la falta del uso y mantenimiento del inmueble, y sin necesidad de mediar denuncia previa de otro particular, esa Administración pública 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, en su caso, la declaración de ruina; deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, así como en garantizar la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles, alcanzado a toda su extensión, no solo a las partes del mismo colindantes a la vía pública.

A la vista de los datos obrantes en el expediente, la orden de ejecución es el instrumento legal elegido por esa Administración local, al haberse iniciado el expediente XXX/2023, pero sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubieran ejecutado los trabajos requeridos de acondicionamiento de la edificación, desescombrado y sustitución de cubierta. Las diversas actuaciones realizadas en orden a conocer a quien correspondía la titularidad del inmueble para poder continuar con la tramitación del expediente de orden de ejecución del referido inmueble, al parecer, han supuesto la paralización del expediente y, en definitiva, la ejecución de las obras ordenadas.

Y es que la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un inmueble, como puede constatarse en el presente expediente, no es siempre un asunto sencillo. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario. A pesar de ello, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación, no admite demora alguna.

Aunque la Administración municipal no tenga a su disposición los datos necesarios para identificar a los actuales dueños del inmueble y/o determinar su propiedad o, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, debe partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en



personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad de la edificación. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella **«apariencia de titularidad»**.

Como ejemplo de una reiterada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado, en sentencia de 7 de mayo de 1998 que: *“Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas”*.

Asimismo, debemos advertir a ese Ayuntamiento que ante un eventual incumplimiento por los propietarios del requerimiento o, en su caso, de la orden de ejecución dictada, no promoviendo las obras o actuaciones necesarias para mantener el inmueble 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, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia *ut supra*, velando por la seguridad de las personas y cosas y por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, debiendo 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 exigirle 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**:

PRIMERA: Respecto al inmueble sito en la calle XXX, núm. XXX, de la localidad de Ciudad Rodrigo (Salamanca), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto del presente expediente y eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas e inmuebles colindantes, esa entidad local, en ejercicio de sus competencias municipales en materia de urbanismo, debe impulsar, sin más demora, la tramitación del expediente XXX/2023, o en su caso, el relativo al “*Proyecto de Derribo de la vivienda XXX*”, procediendo, en caso de que los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquellos, en su caso, incluso por la vía de apremio.

SEGUNDA: 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, o a la demolición del inmueble en caso de ser esa la medida a adoptar), 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