



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
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 **479/2025**, 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 una finca sita en la avenida Lasalle núm. 47-59 (antigua fábrica textil), en pleno casco urbano de Salamanca, y a la inactividad municipal ante las denuncias y reclamaciones presentadas por un elevado número de vecinos afectados.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentra las naves industriales, abandonadas desde hace más de una década, entraña un grave peligro para la seguridad y salud de los vecinos de los inmuebles colindantes que, como consecuencia de su falta de saneamiento y ruina, sufren numerosos perjuicios, entre otros, plagas de palomas, ratas u otros animales, acceso a la edificación por personas ajenas, caída de cristales y cascotes, humedades...etc.





PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN





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 por esa entidad local un informe, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente. En dicho informe se hace constar, respecto al estado de conservación del inmueble, que se trata de una parcela que cuenta con varias edificaciones de características constructivas variadas, cuyo estado general *“es de abandono, presentando incluso el muro perimetral un grado de deterioro que supone un riesgo para posibles ocupantes y para la vía pública”*.

Asimismo, se detallan las actuaciones municipales realizadas en orden a resolver la problemática referida, debiendo destacar la incoación de los expedientes que se resumen a continuación:

- 43/2012/ORDE.: Expediente de orden de ejecución mediante el cual se solicitó la adopción de una serie de medidas para garantizar unas condiciones mínimas de seguridad en la parcela (derribos parciales, cerramiento de parcela, tapiados...).

- 18/2020/ORDE.: Expediente de orden de ejecución para revisión de la fachada de la edificación a fin de evitar posibles desprendimientos que pudieran afectar a terceros y retirar los escombros de material desprendido. También se indicaba que debía realizarse la ITE de las edificaciones por técnico competente.

- 40/2020/ORDE. LIMPIEZA Y DESBROCE DE PARCELA. Asimismo, en este expediente se ordena la ejecución de la Inspección Técnica de las edificaciones contenidas en la parcela.

- 309/2022/EITE. ITE SUBSIDIARIA. Se requirió la presentación de inspección técnica del edificio, la cual se aportó al expediente con fecha 31/08/2023, que fue desestimado, por lo que se incoó el Expediente sancionador 125/2024/ESUR, por incumplimiento de la obligación de presentar la Inspección Técnica.

- 5/2025/ORDE.: Expediente de orden de ejecución por desprendimiento de materiales a la vía pública, incoado ante las quejas recibidas (174/2025/PQUE y 175/2025/PQUE), exigiendo la adopción de medidas urgentes, las cuales fueron ejecutadas.

- 45/2025/LICU.: Expediente de solicitud de licencia urbanística para derribo de edificaciones, informado favorablemente por ese Ayuntamiento de Salamanca.

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:



En primer lugar, debemos comenzar señalando que ha resultado acreditado que el abandono y la falta de mantenimiento de las edificaciones que se ubican en la avenida Lasalle núm. 47-59, de la ciudad de Salamanca -antigua fábrica textil-, data, al menos, del año 2012, generando eventuales riesgos e insalubridad, con afectación incluso de los derechos del vecindario, a un medio ambiente adecuado, a la seguridad y a la protección de la salud; vecinos que llevan años urgiendo la adopción de las medidas que permitan salvaguardar la seguridad pública, la salubridad y el ornato público.

Como es conocido, 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 ha sido claramente 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 la orden de ejecución; 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.

Además de los preceptos citados en materia urbanística, debemos recordar que el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone en su apartado 2º que los entes locales tienen encomendadas, entre sus competencias, la protección de la salubridad pública y el medio ambiente urbano, así como la disciplina urbanística. Conforme al mismo, ese Ayuntamiento es competente en materia de protección de la salud pública en su término municipal, pudiendo y debiendo actuar de oficio, adoptando las medidas precisas para la adecuada conservación de los inmuebles y solares de su término municipal, máxime cuando puedan generar un riesgo para la seguridad y salubridad de la población.

Retomando el mentado deber de conservación de los propietarios de la parcela que nos ocupa, acreditado que no ha sido cumplido con el rigor necesario desde hace años, a la vista de los datos obrantes en el expediente, ese Ayuntamiento ha emitido diversas órdenes de ejecución, exigiendo la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de dicho deber de conservación en los términos legalmente previstos, si bien, esas intervenciones no han resultado suficientes y se han demorado en el tiempo, más de lo deseado, e incluso incumplido.

Un incumplimiento del deber de conservación, como el que aquí se evidencia, legitima a la Administración para intervenir, puesto que, como ha señalado el Tribunal



Supremo (por todas, Sentencia de 5 de noviembre de 1988) *“en el ámbito urbanístico la Administración está habilitada para intervenir en la actividad de los administrados no solo en la fase de construcción de los edificios, sino también a lo largo de la vida de estos con la finalidad de garantizar su permanencia en buenas condiciones. En efecto, nuestro Ordenamiento da lugar, en lo que ahora importa, a una definición del contenido normal del derecho de propiedad, del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y ello con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la «imagen urbana»”.*

Asimismo, es preciso considerar que la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria, como es conocido, a la que debe acudir en caso de incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario del terreno dentro del plazo conferido al efecto, o a la aplicación de cualesquiera fórmulas de reacción administrativa ante el incumplimiento de lo ordenado conforme a las previsiones legales.

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:** Que por esa Corporación municipal que V.E. preside, se ejerzan las competencias municipales en materia de urbanismo, protección del medio ambiente urbano y salubridad pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en orden a que sean eliminadas las deficientes condiciones de limpieza y conservación de la parcela sita en la avenida Lasalle núm. 47-59 (antigua fábrica textil), en pleno casco urbano de la ciudad de Salamanca.

**SEGUNDA:** Que por el órgano competente de esa Administración municipal, sin más demora, se impulse la tramitación y finalización del expediente 45/2025/LICU, relativo a la demolición de la edificación denominada antigua fábrica textil, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra 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 las personas e inmuebles colindantes.

**TERCERA:** Que ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que, en caso de que los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, puede proceder 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.

**CUARTA:** 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, 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



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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