



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

Asunto: Estado de ruina vivienda colindante / Inactividad municipal

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 **1516/2025**, 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, con referencia catastral XXX, del término municipal de XXX (Ávila), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles contiguos y zonas aledañas.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, el citado inmueble se encuentra en estado de abandono y ruina, provocando humedades, desplazamiento del hastial y daños estructurales en la vivienda colindante. Refiere que se han presentado diversos escritos ante ese Ayuntamiento solicitando la declaración de ruina, el último el día 10 de julio de 2025, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere realizado actuación alguna para subsanar esta situación ni paliar el peligro que produce hacia el entorno inmediato, limitándose esa entidad local a manifestar que se trata de un asunto entre particulares.





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 relativa a la problemática planteada, en el cual se hacía constar las consideraciones que se resumen a continuación:

- El inmueble sito en la calle XXX, de XXX, de adobe, se encuentra en mal estado. Se ha procedido a la señalización con cinta para evitar que personas ajenas entren y minimizar peligros.

- Con fecha de 7 de marzo del año 2025 se remitió a los titulares catastrales un escrito de requerimiento, que fue devuelto.

- Con fecha XXX de julio de 2025 se solicitó a la Diputación de Ávila un informe técnico para proceder al expediente de ruina y asesoramiento sobre si el Ayuntamiento, debe y puede intervenir ya que es una parcela privada.

Durante la tramitación del presente expediente la persona autora de la queja ha comunicado a esta Defensoría el continuo deterioro de la edificación objeto de queja, produciéndose, el XXX de noviembre de 2025, un nuevo derrumbe de parte del muro, cayendo adobes hacia la calle y solar trasero, lo que constituye un riesgo real e inminente para la seguridad de los vecinos y viandantes.



A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones:

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 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”.*

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 que puede afectar a la vía pública o a terceros, tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente expediente, no hay duda del deber que tiene ese Ayuntamiento de ejercer sus funciones de vigilancia y control para evitar situaciones potencialmente de riesgo para las personas, sean vecinos colindantes u otros ciudadanos, o para los bienes públicos o privados, debiendo realizar las actuaciones precisas para garantizar la seguridad de las personas y bienes, así como el uso del espacio público que circunda al inmueble al que se refiere la queja, máxime ante la situación de emergencia en la que se halla, como se confirma en los datos obrantes en el expediente.



Si bien, ese Ayuntamiento, manifiesta haber remitido un requerimiento a los propietarios catastrales, este ha sido devuelto. Y es que la determinación o, incluso, el conocimiento de quién es el titular de la propiedad de un inmueble, como puede constatarse en el presente expediente, puede no ser 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 o, más aún, en situación de ruina del edificio, no admite demora alguna.

Por ello, si esa Administración municipal no tiene a su disposición los datos necesarios para identificar a los actuales dueños del inmueble y/o determinar su propiedad o al carecer 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, en su caso, a la declaración de ruina, con objeto de garantizarse en todo caso la seguridad de las personas y bienes. 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, esa Entidad local debe de tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a



través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

A lo antedicho debemos añadir, sin perjuicio del informe solicitado a la Diputación de Ávila ante la insuficiencia de medios personales, que, a la vista de las fotografías obrantes en el expediente y de los hechos acaecidos recientemente, concurre un peligro evidente de derrumbe, en otras palabras, el inmueble posiblemente se halle en estado de ruina inminente, por lo que la situación de deterioro físico puede ser tal que supone un riesgo actual y real para las personas o las cosas.

Consecuentemente, a juicio de esta Procuraduría del Común, procede que esa Entidad local valore la necesidad de incoar un procedimiento de declaración de ruina inminente, regulado en el artículo 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dispone que:

“1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2”.

En definitiva, 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 bienes, lo que en este caso parece 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, debido a su inactividad.

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, del término municipal de XXX (Ávila), en la medida en que su mal



estado de conservación, contrario a la seguridad, higiene y ornato público, eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas y causar daños a los inmuebles colindantes o a otros bienes, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de ruina del inmueble, para declarar la ruina del mismo, total o parcial, e incluso la ruina inminente, con las consecuencias inherentes a esa declaración.

SEGUNDA: En el caso de que no se pueda determinar la titularidad del inmueble o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, esa Entidad local debe tener en cuenta que procede 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.

TERCERA: Que se tenga en cuenta, también, que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública).

CUARTA: 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, ni procede a su ejecución subsidiaria, 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.

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,



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López