



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Inmuebles en ruina

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con los expedientes que se tramitan en esta Institución con los números **1393/2025**, **1557/2025** y **1558/2025**, referencias a las que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de las quejas era el deficiente estado de conservación de diversos inmuebles ubicados en XXX, término municipal de XXX (Zamora) y a la inactividad municipal ante las denuncias y reclamaciones presentadas al respecto.

En el expediente **1393/2025** la persona autora de la queja hace alusión al estado de falta de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de XXX.

El expediente **1557/2025** está referido al inmueble emplazado en la calle XXX, de XXX, el reclamante manifiesta que existe riesgo evidente hacia la vía pública, muy transitada por los vecinos del municipio.

Finalmente, en el expediente **1558/2025**, según manifestaciones de la persona autora de la reclamación, el inmueble localizado en la calle XXX, ubicado junto al parque de la misma localidad, se encuentra en estado de ruina desde hace más de 5 años.

Admitida las quejas a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquellas.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Entidad local, en el cual se confirma que *“no se ha tramitado expediente alguno”*, alegando que *“es una realidad del mundo rural, la despoblación, con abandono importante de viviendas, e incluso, la no tramitación, en muchos casos, de las declaraciones de herederos”*. Asimismo, se hace constar que, todo ello, ha originado, que actualmente haya muchas viviendas en muy mal estado, en el que los titulares han fallecido y se desconocen los posibles herederos, lo que hace muy complejo y difícil la tramitación de expedientes de Declaración de Ruina, máxime en ayuntamientos con muy poco personal.



Si bien, ese Ayuntamiento manifiesta haber publicado bandos en el sentido de recordar a los vecinos su deber urbanístico de conservar los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, lo cual motivó el arreglo de varias casas y limpieza de muchos solares, su experiencia confirma que, normalmente, se hace “*caso omiso*” a los mismos.

Finalmente, manifiesta su voluntad de acometer, en breve, actuaciones en orden a resolver el problema que se plantean en estas quejas.

A la vista de lo informado, procede 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 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 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, si existiera peligro que pudiera afectar a la vía pública o a terceros, que en los presentes expedientes es probable que concurra, no habría 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 los inmuebles a los que se refieren las quejas.

También queremos manifestarle que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye, tal y como nos indica, especialmente en los supuestos en los que se desconocen los propietarios o posibles herederos. Y es que la determinación o, incluso, el conocimiento de quién es el titular de la propiedad de un inmueble, como V.I. señala, 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 de los edificios, 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 garantizar 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.

Por otro lado, respecto a la carencia de medios materiales y personales, debe de tener presente que puede acudir a la Diputación provincial de Zamora para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más



específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.

En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, dispone que son competencias de las diputaciones, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y, en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

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, respecto a los inmuebles objeto de queja, ubicados en XXX, término municipal de XXX (Zamora), en la medida en que su mal estado de conservación 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 de los correspondientes expedientes de orden de ejecución o, en su caso, de declaración la ruina de los mismos, total o parcial, e incluso ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ello.

SEGUNDA: En el caso de que no se pueda determinar la titularidad de los inmuebles 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 y bienes, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquéllos, en su caso, incluso por la vía de apremio.

TERCERA: Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias concurrentes, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación provincial de Zamora para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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