



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Estado de ruina vivienda colindante

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 **1698/2025**, 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, de la localidad de XXX (Segovia), 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 inmueble se encuentra abandonado, en estado de ruina y los muros de la fachada corren un serio peligro de derrumbe hacia la vía pública, con el consiguiente riesgo para la seguridad de los viandantes. Refiere que con fecha XXX de septiembre de 2023 se presentó un escrito ante ese Ayuntamiento solicitando la adopción de las medidas oportunas tendentes a garantizar la estabilidad del edificio, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere obtenido respuesta.





Admitida las quejas 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, en el cual se hacía constar que se había ordenado a los servicios técnicos municipales la realización de una visita de inspección a dicho inmueble, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa urbanística. Añadía que una vez emitido el informe de inspección urbanística, ese Ayuntamiento realizaría las actuaciones municipales en orden a requerir a los propietarios del inmueble el cumplimiento de su deber urbanístico de conservación.

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, así como 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, 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, 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, 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 pone de manifiesto por las fotografías obrantes en el expediente.

Considerando que el inmueble objeto de queja posiblemente se halle en estado de ruina inminente, por lo que la situación de deterioro físico puede ser tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, 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 XXX, de la localidad de XXX (Segovia), 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: 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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López