



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Declaración de ruina

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 **1420/2025**, 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 estado de ruina en el que se halla el inmueble ubicado en la calle XXX, de XXX (Burgos), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles contiguos y zonas aledañas.

Refiere la persona autora de la queja que ese Ayuntamiento incoó un expediente de declaración de ruina, con referencia núm. XXX/2024, y que con fecha XXX de febrero de 2024, mediante Resolución de la Alcaldía se determinó que el inmueble se encontraba en estado de ruina inminente en su totalidad, acordando su apuntalamiento y la adopción de una serie de medidas excepcionales de carácter inmediato, para prevenir o evitar daños en los bienes o en las personas. Asimismo, se concedió a la propiedad del inmueble un plazo de 30 días para proceder a su demolición o a la rehabilitación/consolidación. Sin embargo, afirma el reclamante que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, no se habría ejercido acción alguna para subsanar esta situación ni paliar el peligro que conlleva hacia el entorno inmediato.





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, después del tercer requerimiento de la misma, se remitió un informe por esa Entidad local, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 31 de marzo de 2026, en el que se confirma que *“el inmueble mantiene en la actualidad un estado de deterioro estructural grave, persistiendo las circunstancias que motivaron su declaración de ruina inminente mediante Resolución de Alcaldía de fecha XXX de febrero de 2024, previo informe técnico que se adjunta, en la que se acordó la ruina total del inmueble, el desalojo inmediato, la adopción de medidas urgentes de seguridad y la obligación de proceder a su demolición o rehabilitación en los plazos establecidos”*.

Asimismo, se hace constar que se requirió a su titular catastral para que procediera al acondicionamiento y conservación del inmueble, advirtiéndole expresamente que, en caso de incumplimiento, se iniciaría el expediente de declaración de ruina por el Ayuntamiento. Dicho requerimiento no fue atendido. La Resolución de Alcaldía de XXX de febrero de 2024, fue objeto de intento de notificación en tres ocasiones a los interesados, sin que pudiera practicarse de forma efectiva. A fin de determinar correctamente la titularidad del inmueble, se ha solicitado nota simple al Registro de la Propiedad correspondiente y se han realizado gestiones adicionales para contactar con la propiedad, incluyendo intentos de comunicación telefónica.

Finalmente, respecto a las medidas adoptadas se informa que ese Ayuntamiento ha procedido al precintado del inmueble, así como a la adopción de medidas de seguridad en su entorno. Ante el incumplimiento de las órdenes dictadas, ese Ayuntamiento manifiesta que va a proceder a la ejecución subsidiaria de las actuaciones necesarias, conforme a lo previsto en la normativa vigente, habiendo previsto ya la correspondiente consignación en el presupuesto municipal, a fin de garantizar la disponibilidad de crédito para la ejecución de dichas actuaciones. En definitiva, el expediente núm. XXX/2024 continúa en tramitación, impulsándose las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes.

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, 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, como en el presente supuesto, 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 ese Ayuntamiento al indicar, expresamente, que el inmueble mantiene en la actualidad un estado de deterioro estructural grave.

Si bien, se declaró la ruina inminente y total del inmueble mediante Resolución de Alcaldía de fecha XXX de febrero de 2024, ordenando proceder a su demolición o rehabilitación en los plazos establecidos, no se ha podido determinar la titularidad del inmueble al resultar infructuosa la notificación practicada.

En este sentido, queremos manifestarle que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades a las que se enfrentan los Ayuntamientos en los supuestos en los que se desconocen los propietarios o posibles herederos, por lo que debemos poner en valor el esfuerzo realizado por esa entidad. 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 para 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 hacer efectiva 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.

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, entre las que expresamente se 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; de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte a 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.I. preside, sin más demora, se impulse la tramitación y finalización del expediente núm. XXX/2024, relativo a la demolición del inmueble sito en la calle XXX, de XXX (Burgos), 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 y la integridad de los inmuebles colindantes.

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 y bienes, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquéllos, en su caso, incluso por la vía de apremio.

TERCERA: 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, a su ejecución subsidiaria, 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.

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