



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Estado de ruina de inmueble / Incumplimiento de resolución aceptada**

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 **1961/2025**, 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 del inmueble ubicado en travesía XXX, de la localidad de XXX (Zamora), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en las propiedades colindantes y zonas aledañas.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente 1855/2024 en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 10 de marzo de 2025, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba que:

*“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 travesía XXX, de la localidad de XXX (Zamora), en la medida en que a la vista de su aparente estado de RUINA atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas y causar daños a los inmuebles colindantes, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de declaración de ruina, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella.*

*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 (y no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o no incoa 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”.*

Dicha Resolución fue aceptada por esa entidad local, mediante un escrito de fecha de entrada en esta Institución el 5 de mayo de 2025, en el que se señalaba que había iniciado un expediente de ruina física del inmueble objeto de queja.

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja, a dicha aceptación parece no haberle seguido una actuación consecuente por parte de ese Ayuntamiento, de manera que persisten y se agravan los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en una nueva queja.



Admitida a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las actuaciones municipales llevadas a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación del inmueble que constituye el objeto de la presente queja, llevadas a cabo con posterioridad a nuestra Resolución y su ulterior aceptación por parte de ese Ayuntamiento, con el fin de dar cumplimiento a lo recomendado.

En atención a dicha petición de información se remitió por esa Entidad local una copia del Decreto de la Alcaldía sobre el estado de la edificación, en el cual se hace constar que, según un informe técnico obrante en el expediente, el inmueble se encuentra



en un "equilibrio aparentemente estable", no observando los presupuestos objetivos para una declaración de ruina de oficio, al no concurrir los requisitos legales de riesgo de colapso inminente o agotamiento estructural insalvable, si bien se debe advertir a la propiedad de su obligación de mantenimiento y subsanación de las deficiencias detectadas para garantizar la seguridad de los viandantes.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos puntualizar que, con intención de no incurrir en reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 1855/2024, debemos dar por reproducido, en su integridad, el contenido de la Resolución formulada en el mismo sobre la problemática expuesta; y que, a pesar de que fue aceptada por ese Ayuntamiento, habiendo transcurrido más de un año no solo persisten los problemas que entonces se denunciaban, sino que se están agravando, perpetuándose así una situación de riesgo para vecinos y visitantes.

En circunstancias como las que concurren en este caso, solemos reflexionar sobre la importancia de cumplir con los compromisos alcanzados por las Administraciones públicas a partir de la aceptación de las resoluciones dictadas por el Procurador del Común, así como, en todo caso, dar las explicaciones oportunas, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y su administración más cercana, en este caso ese Ayuntamiento de XXX.

Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa Entidad al aceptar nuestra Resolución no puede agotarse en sí mismo, y una vez aceptada la solución propuesta debería haberse implicado activamente en la resolución del problema planteado, debiendo adoptar, sin demora, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada; al no haberlo hecho es muy probable que se hayan producido consecuencias negativas para algunas personas y, en general, para la imagen de esa población.

Esta es, a nuestro juicio, la única forma en que un Ayuntamiento puede desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración. Este derecho a una buena administración, que hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja, no está siendo respetado por la Administración responsable, encuentra su fundamento en los principios del artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como los de buena fe, confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública, a lo que hay que añadir que en su primer párrafo este precepto dispone que *“Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía,*



*descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho”.*

Finalmente, procede recordar a ese Ayuntamiento que, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios [artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el ámbito autonómico, artículo 8.1.b) apartado 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León], desde instancias municipales se deben ejercer las competencias urbanísticas que le son propias, para el debido cumplimiento de estos deberes, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa urbanística, exigiendo la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación referido, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, es decir, la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina, con objeto de garantizar la seguridad de las personas y cosas, pues de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte a la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigir la correspondiente responsabilidad patrimonial a ese Ayuntamiento.

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**:

**ÚNICA: Que por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside se adopten las medidas oportunas, en el supuesto de que no se hubiere procedido ya de esa manera, en orden al cumplimiento efectivo de las actuaciones incluidas en nuestra Resolución formulada en el expediente 1855/2024, que fue objeto de aceptación por ese Ayuntamiento, como así nos trasladó el 5 de mayo de 2025, o aquellas otras que permitan solventar la inacción que ha dado lugar a la queja y el expediente que ahora resolvemos, considerando de forma realista la situación de abandono del inmueble sito en la travesía XXX, de la localidad de XXX (Zamora), en la medida en que por su posible estado de ruina eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas y/o causar perjuicios a los inmuebles colindantes.**

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