



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Inmueble colindante en ruinas / Incumplimiento de resolución

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 **2352/2025**, 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, en el término municipal de XXX (Soria), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente 837/2024 en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 28 de octubre de 2024, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“PRIMERA: Que en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento, en virtud de la normativa ut supra indicada, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda respecto al inmueble sito en la calle XXX, del término municipal de XXX (Soria), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto de la presente queja, a incoar de oficio el expediente de declaración de ruina, con las consecuencias inherentes a ello.

SEGUNDA: Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de Soria 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 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”.

Dicha Resolución fue aceptada por esa Entidad local mediante un escrito de fecha de entrada en esta Institución el 4 de febrero de 2025, en el que se señalaba que ya se había presentado, por los propietarios del inmueble objeto de queja, el proyecto de rehabilitación, por lo que el procedimiento se encontraba en tramitación, y una vez que se



dispusiera del preceptivo informe técnico-jurídico del Servicio de asistencia técnica a municipios de la Diputación provincial de Soria, ese Ayuntamiento concedería la oportuna licencia urbanística.

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



Admitida la queja 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 citado inmueble, con posterioridad a nuestra Resolución y su ulterior aceptación por parte de ese Ayuntamiento.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Entidad local, en el cual se hacía constar que, efectivamente, los propietarios del inmueble objeto de queja habían presentado el proyecto de rehabilitación y que, a la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación provincial de Soria, al objeto de continuar con el procedimiento, se requirió al promotor del proyecto para que subsanase las deficiencias observadas. Una vez subsanadas las mismas se procedería a la concesión de la licencia urbanística.

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 837/2024, 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 y medio no solo persisten los problemas que entonces se denunciaban, sino que se están agravando, perpetuándose así una situación de riesgo para vecinos, visitantes, con posible afectación, en general, de la actividad del municipio.

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. Ese 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, impulsando el expediente de rehabilitación o, en su caso, la declaración de ruina, hasta su finalización y cumplimiento materias de lo acordado en la resolución que ponga fin al mismo, con objeto de velar por 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**:

UNICA: 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 837/2024, que fue objeto de aceptación por ese Ayuntamiento, como así nos trasladó el 4 de febrero de 2025, o aquellas otras que permitan solventar la inacción a que dado lugar la queja y el expediente que ahora resolvemos, considerando de forma realista la situación de abandono del inmueble sito en la calle XXX, en el término municipal de XXX (Soria), 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 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