



León, 11 de febrero de 2019

**Ayuntamiento de XXX  
(PALENCIA)**

**Asunto: XXX /Edificaciones en estado ruinoso**

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20186394**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

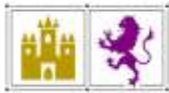
Como recordará, en dicho expediente se hace alusión al deficiente estado de conservación de varios inmuebles localizados en XXX y, en concreto, de los ubicados en XXX.

Dicha problemática ha sido puesta de manifiesto a ese Ayuntamiento por XXX mediante escrito de fecha de entrada 17 de octubre de 2018 (*“se encuentran en un estado lamentable, existiendo en alguno de ellos tejas o elementos que pueden caer en cualquier momento a la vía pública”*). Dicho escrito ha sido contestado mediante otro de 9 de noviembre de 2018 en el que se señala *“Pongo en su conocimiento que he dado instrucciones a los Servicios Técnicos Municipales para que inicien los Expedientes Administrativos correspondientes, que en primer lugar obligaran a verificar la titularidad de los Inmuebles referenciados, dado que es condición indispensable para poder actuar con la seguridad jurídica que determinan este tipo de Expedientes”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con la problemática planteada y, en concreto, sobre las actuaciones llevadas a cabo con posterioridad al escrito de 9 de noviembre de 2018 remitido por ese Ayuntamiento a XXX. Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 30 de enero de 2019.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar:

*“Con anterioridad al escrito de denuncia remitido a este Ayuntamiento por XXX de fecha 17 de octubre 2018, pero sobre todo a raíz del mismo, este Ayuntamiento ha procedido a la*



*apertura de 18 expedientes de revisión sobre la situación de varios inmuebles en XXX en situación de potencial riesgo de ruina parcial de alguna pared o tejado. Dichos expedientes constan de un reportaje fotográfico, un informe del arquitecto municipal y un requerimiento para que, en un plazo de 30 días, cada propietario proceda a limpiar restos de edificación caídos sobre viario público o a derribar elementos de edificación que puedan caer y el cercado de los mismos.*

*De los 18 expedientes abiertos, que fueron remitidos con fecha 19/12/2018, ocho cartas han sido devueltas por Correos al no localizarse a los titulares (téngase en cuenta que se trata de casas abandonadas hace décadas y las únicas referencias que tenemos de sus titulares son por vía catastral y varias figuran a nombre de "herederos de..."), un solo titular ha respondido al requerimiento retirando escombros sobre el viario y los demás, ni caso, ni responder. De manera que esperaremos un tiempo prudencial puesto que han caído las Navidades por medio y el Ayuntamiento procederá al inicio de los Expedientes (...)*

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta institución procede realizar las siguientes consideraciones

Como ya ha quedado expuesto, el escrito de XXX de fecha de entrada 17 de octubre de 2018 ha sido contestado mediante otro de 9 de noviembre de 2018 en el que se señala *“Pongo en su conocimiento que he dado instrucciones a los Servicios Técnicos Municipales para que inicien los Expedientes Administrativos correspondientes, que en primer lugar obligaran a verificar la titularidad de los Inmuebles referenciados, dado que es condición indispensable para poder actuar con la seguridad jurídica que determinan este tipo de Expedientes”*.

Sin embargo, esta Institución no puede compartir la afirmación municipal según la cual procede *“verificar la titularidad de los Inmuebles referenciados”*. Precisamente en relación con lo expuesto las STS de 14 de julio de 1992 y 7 de mayo de 1998 consideran que la Administración debe partir de las situaciones de hecho y de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos en que consiste la orden de ejecución, de tal manera que esta será ajustada a derecho siempre que se dirija contra la persona que reúna aquella apariencia de titularidad, sin perjuicio de las cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil. Es decir, resulta suficiente la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber no estando, en ningún caso, obligada a investigar y decidir sobre la propiedad del inmueble. Otra cuestión es que las



resoluciones de los Jueces y Tribunales civiles puedan determinar, en su caso, un cambio de destinatario en los requerimientos de la Administración o, incluso, una acción de repetición entre particulares cuando aquellos requerimientos se hubieran recibido y hubiesen sido atendidos por quien luego resultara no ser el propietario.

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: *“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”*.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 11 de abril de 2016 dirigida al Ayuntamiento de Villagómez La Nueva (Queja 15015652), en la que textualmente se indica *“con carácter general, están obligados a conservar y llevar a cabo las obras precisas los propietarios de los inmuebles. Basta la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber”*.

Po otro lado, tampoco podemos dejar 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.

Finalmente, y respecto a la afirmación que se contiene en el informe municipal en el sentido de que *“esperaremos un tiempo prudencial puesto que han caído las Navidades por medio”* tampoco podemos dejar de poner de manifiesto que la inactividad de los ayuntamientos



(falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas) ha dado lugar a la estimación judicial de diversas reclamaciones de responsabilidad.

Por ejemplo, la STS de 6 de octubre de 1989 estimó el recurso contra el Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid de 22 de octubre de 1984 que desestimaba la reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos en la finca sita en la travesía de las Beatas, 5 como consecuencia del derrumbamiento, el día 8 de febrero de 1980, del edificio de la calle Antonio Grilo, 7. En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 reconoce el derecho del actor a ser indemnizado en la cantidad de 5.626,49 euros por el Ayuntamiento de Granada (el recurrente reclamaba los desperfectos causados en su vehículo como consecuencia del derrumbe de un edificio declarado en ruina y situado en las inmediaciones del lugar en el que se encontraba aparcado). Finalmente, la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 también reconoció el derecho del actor a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). El recurrente reclamaba, en este caso, los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante.

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**:

**“1.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos en que consiste la orden de ejecución, sin perjuicio de las cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.**

**2.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta, también, 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 (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)”.**



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

Fdo.: Tomás Quintana López