



**Excmo. Ayuntamiento XXX**  
**Ilma. Sra. Alcaldesa**  
**XXX**  
**(Zamora)**

**Asunto: Hundimiento de muro de sujeción de la iglesia / Resolución**

Ilma. Sra.:

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 **779/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la inactividad municipal ante el hundimiento del muro de sujeción de la iglesia de XXX y las denuncias presentadas al respecto solicitando su reparación, con el consiguiente peligro y perjuicios causados a los inmuebles colindantes y vecinos de la zona.

Según manifestaciones del autor de la queja: *“Transcurridos ya cinco meses desde que se produjo tal hundimiento, los daños causados en la zona han ido a más y lo único que se ha hecho por parte del Ayuntamiento es poner una cinta de obra sin proceder a llevar a cabo ninguna medida más de seguridad, con el consiguiente peligro que existe en esa zona ya que es un mirador muy transitado por los vecinos y niños del pueblo”*.





Asimismo, afirma el reclamante que desde hace años, en diversas ocasiones, se había advertido a esa Corporación municipal sobre los posibles peligros y la probabilidad de que este hundimiento se produjera, ignorando ese Ayuntamiento todos los escritos remitidos, incluso mostrando el alcalde, a juicio del autor de la queja, una conducta indiferente y déspota. Finalmente, el 26 de diciembre de 2022 se desplomó el muro de sujeción de la iglesia, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera reparado.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Si se está tramitando expediente de declaración de ruina o se ha efectuado esa declaración. En su caso, estado en que se halla dicho expediente o razones por las que no se ha dado cumplimiento a la declaración de ruina si esta se hubiera efectuado.

- Actuaciones municipales realizadas en orden a minorar el peligro existente para los vecinos de la localidad, indicando expresamente los motivos que justifican el retraso en la reparación del muro objeto de queja.

- Interesaba conocer a esta Institución si se había remitido respuesta a los escritos presentados por los ciudadanos solicitando la reparación del muro de sujeción de la iglesia, adjuntando, en su caso, una copia de las mismas o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha enviado la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información, y después de 2 requerimientos más de la misma, se remitió un informe por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 18 de octubre de 2023, en el cual se hacía constar que:

*«PRIMERO. – Que con fecha 27/12/2022 tiene entrada en el Registro General instancia general con número de entrada 2022-E-RE-XXX presentada por Don XXX con NIF XXX en la que se pone de manifiesto que: “Señor Alcalde presidente del ayuntamiento del XXX Zamora Me dirijo a usted por lo siguiente Como ya sabe en el día de hoy se ha derrumbado parte del petril o muro de contención de la iglesia provocando alarma social por peligro de derrumbe de la iglesia. Esto que ha sucedido ya se le venía poniendo en conocimiento al señor Alcalde presidente en numerosos escritos dónde se solicitaba el arreglo del petril o muro de contención e instalar de una valla protectora. Ya ha sido puesto en conocimiento del señor párroco el cual lo transmitirá al obispado, no obstante, se recuerda que anteriormente ya se dio aviso a este y su respuesta fue que los alrededores de la iglesia era competencia del ayuntamiento Solicita:*

*Solicito que se dé solución rápida y efectiva a la propiedad citada, propiedades colindantes y seguridad ciudadana”.*



**SEGUNDO.**- *Por parte de la Alcaldía-Presidencia se solicita visita a la zona referenciada a los servicios Técnicos Municipales de XXX, así con fecha 23/01/2023 se emite informe técnico por la Arquitecto Técnico XXX, en el que se concluye que: “En base a lo anteriormente descrito se considera necesario requerir a los propietarios de los bienes afectados (tanto de la bodega o bodegas afectadas, como al propietario del templo y la parcela que lo contiene) para que lleven a cabo las obras necesarias que garanticen unas adecuadas condiciones de seguridad para personas y bienes, entre tanto deberá impedirse el acceso libre a la zona afectada con la señalización adecuada para evitar daños mayores. La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo contando con un director técnico de obras”.*

*En fecha 24/01/2023 se procede por parte de los operarios municipales a instancias de la Alcaldía a dar cumplimiento a lo mencionado en el informe técnico acordonando y balizando la zona.*

*Por parte de la Alcaldía-Presidencia a instancias de los Servicios Técnicos municipales de XXX, se procede a investigar cuales son las bodegas y fincas existentes en la zona que puedan tener conexión con los daños. Así en un primer momento se manda comunicación a Don XXX en relación con la parcela/bodega con referencia catastral XXX y al Obispado de Zamora en relación con el templo.*

*Por ambas partes, se comunica al Ayuntamiento que en sus propiedades no se aprecian daños y que facilitan la entrada a los servicios técnicos municipales para determinar el alcance y origen de los daños.*

**TERCERO.** - *Se emite informe en la COMUNICACIÓN remitida por el Obispado de Zamora al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de XXX con fecha 02/02/2023 en la que contiene informe del Arquitecto D. XXX, Arquitecto Superior nº XXX del Colegio Oficial de Arquitectos de XXX. Por parte de este Ayuntamiento se le da traslado del contra informe presentado por el Obispado de Zamora, a los Servicios Técnicos de XXX solicitando que se emita INFORME TÉCNICO sobre el procedimiento a seguir por el Ayuntamiento de XXX a la vista del contenido del contra informe.*

**QUINTO.** - *En fecha 16/02/2023 por la Alcaldía-Presidencia se dictó providencia de alcaldía de información previa para que los servicios técnicos municipales determinaran acerca de la incoación del expediente de orden de ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación que correspondan o el archivo de las actuaciones.*

**SEXTO.** – *Que con fecha 24/02/2023 se emite informe técnico por la Arquitecta Técnica XXX en relación con la orden de ejecución.*



**SEPTIMO.** -*Por la Alcaldía-Presidencia se constata que existe otra finca con referencia catastral XXX, cuyo titular según manifestaciones de los vecinos y según datos de la sede electrónica del catastro es XXX con NIF: XXX.*

*Por parte de la Alcaldía-Presidencia se ha intentado mediante diversos medios (verbales y escritos) que XXX facilite la entrada a la finca/bodega para determinar el alcance de los daños y el origen de estos, todo ello en aras de garantizar la seguridad ciudadana de la población, y en cumplimiento del informe técnico. Igualmente, se la ha requerido en dichos escritos para que adopte las medidas de seguridad necesarias tal y como determinaba el informe técnico de visita. Siendo rechazas las comunicaciones en 3 ocasiones, rechazada en fecha 03/03/2023, rechazada en fecha 17/03/2023, burofax rechazado por fecha 17/03/2023.*

**OCTAVO.** - *Se ha solicitado autorización judicial ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Zamora para la inspección de la bodega el 20/06/2023.*

**NOVENO.** - *Con fecha 26/09/2023 por esta Alcaldía se ha ordenado la ejecución de las obras necesarias para conservar el inmueble (muro de la Iglesia) en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro al Obispado de Zamora.*

**DÉCIMO.** – *Que el 10/10/2023 por esta Alcaldía se ha solicitado al Servicio de Asistencia a Municipios de la Excma. Diputación Provincial de Zamora visita de los técnicos para que emitan informe sobre el estado del muro de la iglesia».*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

A la vista de los datos y fotografías que obran en el expediente, es preciso señalar, en primer lugar, que el espacio donde se ubica el muro objeto de controversia parece presentar un acceso abierto susceptible de paso y, por lo tanto, ninguna duda existe sobre el deber que tiene ese Ayuntamiento de ejercer sus funciones de vigilancia y control para evitar situaciones potencialmente de riesgo para todos los vecinos del municipio o visitantes, debiendo realizar la vigilancia precisa para que este paso, que está integrado en un espacio público, se conserve en perfecto estado de seguridad y de uso.

Por otro lado, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos 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, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y del artículo 19.1



del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como argumenta la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*, como parece haber ocurrido en el presente expediente.

Sin embargo, ante la inobservancia de este deber urbanístico por parte de los propietarios, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, configurada como un instrumento que sirve a un fin público, cual es el evitar que del estado físico de las construcciones o del abandono de los solares, puedan resultar riesgos para las personas o las cosas y/o peligros para la seguridad e higiene, así como para el sostenimiento y mantenimiento de la imagen urbana del municipio.

No cabe olvidar que los Ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

La orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido observado por ese Ayuntamiento mediante las diversas actuaciones detalladas en su informe y la orden de ejecución remitida al Obispado de Zamora, el 26 de septiembre de 2023, para la ejecución de las obras necesarias para conservar el muro de la Iglesia en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, desconociendo esta Procuraduría el plazo concedido a tal efecto y si ya se han minimizado los posibles perjuicios ocasionados por la situación de abandono y



deterioro del inmueble en cuestión o persiste la falta de seguridad puesta de manifiesto por el reclamante y que ha resultado acreditada por esa Administración local.

Por ello, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que la normativa urbanística expresamente prevé la posible ejecución subsidiaria, a la que debe acudir en caso de incumplimiento o inejecución injustificada por parte de los propietarios de las medidas dispuestas en las órdenes de ejecución; instrumento jurídico que en última instancia puede evitar también que el Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del inmueble puede ocasionar a terceros. Por lo tanto, en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, dispone de la **potestad de la ejecución forzosa**, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que establece lo siguiente:

*“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.*

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 esa Corporación municipal que V.I. preside vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario.

**SEGUNDA.-** Que en virtud de la potestad de que es titular esa Administración local, de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, proceda en el presente supuesto, si fuera necesario, a la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución dictada frente al Obispado de Zamora.

**TERCERO.-** Que se mantenga el espacio al que se ha hecho referencia, como paso susceptible de uso por los vecinos y demás usuarios, a que se ha hecho referencia *ut supra* en condiciones de seguridad, haciendo cumplir la correspondiente orden de ejecución y realizando un seguimiento de la situación de degradación y deterioro de dicho espacio.

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.

Finalmente, le comunicamos que se ha procedido a excluir a ese Ayuntamiento del Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López