



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Zamora)

Asunto: Estado ruinoso de pared colindante a parcela / 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 **874/2023**, 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 a la inactividad municipal ante el derrumbe de una pared en la parcela con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Zamora), y las denuncias presentadas al respecto solicitando su reparación, por los perjuicios y consiguiente peligro para los inmuebles colindantes y vecinos de la zona.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por XXX, mediante escrito de fecha de registro de entrada en la sede electrónica de ese Ayuntamiento el 3 de agosto de 2020. Ante la ausencia de respuesta se reitera la denuncia el 8 de enero de 2021 y el 8 de marzo de 2023, sin que a la fecha de presentación de la actual queja se hubiere obtenido respuesta ni adoptado las medidas oportunas en orden a solucionar la problemática planteada.

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:

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble referido el deber urbanístico de conservar el mismo 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, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.



- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos evacuados al respecto, indicando expresamente 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.

- Interesa conocer a esta Institución si se ha remitido respuesta a los escritos presentados por los ciudadanos solicitando la reparación de la pared derruida que invade la parcela contigua, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha enviado la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información, se remitió un informe por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 26 de octubre de los corrientes, en el cual se hacía constar que:

“Que respecto a la denuncia a que se refiere, habiendo tenido conocimiento de ella, he de decir que no se adjunta documento gráfico que permita ver la situación en que se encuentra, por lo que se han personado los servicios municipales para conocer el estado de la pared ruinosa que se reclama.

Que, una vez analizada la situación, entiendo que se trata de un tema estrictamente particular; por lo que el cauce a seguir por el demandante, sería la demanda civil ante el juzgado de 1ª instancia de XXX, ya que como podrá observar en las fotos que le adjunto se trata de un tramo de pared de menos de un metro de longitud y de un árbol que tiene peligro de caerse.

En ningún caso, supone un estado de ruina de un inmueble que pueda causar daños a personas o cosas por dar a una vía pública.

Más bien considero que se trata de una pared medianera, tal como establece el propio Código Civil. Así, es claro en todo el tratamiento del tema; para corroborarlo basta con leer el Artículo 2717, que expresa: “Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades”.

Que esta Alcaldía comunicará esta misma decisión a la parte denunciante para que haga uso de los recursos o trámites que considere oportuno”.

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:



En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, 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 principio, ese Ayuntamiento de XXX (Zamora) no sería responsable del deficiente estado de conservación de la construcción objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantenerla en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene 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”*.

Sin embargo, no obstante lo anterior, y ante la inobservancia de este deber, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina.

Debemos advertir a esa entidad local que, en relación con las obligaciones de vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y de conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual *“Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios”*. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de responsabilidad patrimonial, recriminando la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, cuando se hayan ocasionado daños a terceros.

En consecuencia, como es sabido por ese Ayuntamiento, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, instrumento jurídico que es la orden de ejecución prevista en el artículo 106 de la LUCyL, la cual 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 entidad y complejidad de aquellas.

En el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, el Ayuntamiento dispone de la potestad de la ejecución forzosa, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL en los siguientes términos: *“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”*. Este instrumento jurídico, 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 muro de la parcela citada puede ocasionar a terceros.

Respecto a su afirmación de que *“se trata de un tema estrictamente particular”*, no se cuestiona por esta Institución que las deficiencias denunciadas puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles y que no corresponde a la Administración dilucidar, al estar reservado exclusivamente a la función jurisdiccional; ahora bien, debemos indicarle que ello no es impedimento para que esa Administración local vele por los concretos derechos privados que puedan concurrir, observando para ello y haciendo aplicación de la normativa urbanística, de las prescripciones de los planes de ordenación urbana y de las ordenanzas municipales.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, incluso las de tipo sancionador. Por ello, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, velando por la seguridad de las personas y cosas y por el ornato de las construcciones de la localidad.

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, con carácter general, 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: Respecto a la parcela objeto de la presente queja, en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento de XXX, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se valore la necesidad de agilizar la incoación del oportuno expediente de orden de ejecución, procediendo, en caso de incumplimiento de la misma, a su ejecución por la vía subsidiaria, en virtud de la potestad de que es titular esa Administración local.

TERCERA: 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 (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) cuando concurren los supuestos previstos 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.

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