



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

Asunto: Ruina inmueble colindante / 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 **311/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de un inmueble sito la calle XXX (León), y a la inactividad municipal ante las denuncias presentadas al respecto.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa entidad local por XXX, en numerosas ocasiones, la última mediante escrito de 15 de febrero de 2023, solicitando una visita de inspección de los servicios técnicos municipales ante el riesgo de desprendimiento de cemento y tejas de la cornisa a la vía pública y al patio interior del inmueble colindante, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja hubiere obtenido respuesta.





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:

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

- 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

- Interesaba conocer a esta Defensoría si se había remitido contestación a los escritos presentados por XXX, el último con fecha de 15 de febrero de 2023, adjuntando, en su caso, una copia de las mismas, o indicando, en caso contrario, los motivos de la demora y dilación en la resolución de la solicitud presentada.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que a la vista del escrito de denuncia presentado ante el Ayuntamiento solicitando que se instara a los herederos de la vivienda, sita en calle XXX, la reparación del alero por riesgo de desprendimiento, se han adoptado las siguientes medidas:

“1º.- Se ha dirigido requerimiento a los propietarios del inmueble sito en la Calle XXX, relativo al cumplimiento del deber de conservación del mismo. Se adjunta copia como documento 1.

2º.- Se ha solicitado, por Providencia, al Técnico que realiza los informes urbanísticos para el Ayuntamiento de XXX, un informe de comprobación sobre el estado de conservación en la que se encuentra actualmente el mencionado inmueble, por si fuera susceptible de declaración de ruina ordinaria”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de septiembre de 2023.



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:

Debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, al estar configurada como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, formando parte de la misma garantizar la conservación, la rehabilitación de la edificación y ejercer la disciplina urbanística, entre otras.

Pues bien, 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 necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, todo ello 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 (León) 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. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011 afirma que 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 ha debido ocurrido en el presente supuesto.

No obstante lo anterior, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, y sin necesidad de mediar denuncia previa de otro particular, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que resulten necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, como son la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina; y a estos instrumentos legales nos referiremos a continuación en la medida en que deben constituir el marco de actuación de esa Administración local.

Previo al análisis de los mismos, debemos advertir a esa entidad local que, en relación con las obligaciones de vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y 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.

Además, existiendo riesgo de desprendimiento hacia la vía pública, 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 los vecinos del municipio o visitantes, debiendo realizar la vigilancia precisa para garantizar la seguridad y el uso del espacio público que circunda al inmueble al que se refiere la queja.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto aunque el mentado deber de vigilancia y prevención fue observado por ese Ayuntamiento mediante el requerimiento realizado a los herederos de la propietaria del inmueble objeto de queja, para que en el plazo de un mes procedieran a dar cumplimiento a su deber de conservación, con la advertencia de que su incumplimiento comportaría la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra, sin embargo, todo parece indicar que el contenido de dicho requerimiento no se ha llevado a efecto.

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, que es la orden de ejecución, prevista en el artículo 106 de la LUCyL, deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en el mantenimiento de las condiciones que garanticen la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles; deber que alcanza a toda su extensión y no solo a las partes del mismo que sean colindantes con la vía pública. 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.

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, 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”*. 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 alero y cornisa del inmueble referenciado puede ocasionar a terceros.

Pero más allá del deber de conservación, debemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, a la que se llega normalmente por el persistente incumplimiento, por parte de sus titulares, y por ende, de los sujetos legalmente obligados a la correcta conservación de aquél, de los deberes de conservación a que alude la normativa urbanística de aplicación a que nos hemos referido.

Por ello, a la vista de las conclusiones del informe solicitado por esa Administración a los servicios técnicos municipales para la comprobación del estado de conservación en la que se encuentra actualmente el mencionado inmueble, o en su defecto, al servicio se asistencia técnica a municipios de la Diputación de León, ese Ayuntamiento debe valorar la necesidad de incoar el procedimiento de declaración de ruina del inmueble sito en el municipio, con objeto de verificar si concurren, como es sabido, los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, esto es:

“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.

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 la conservación y 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 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 al inmueble objeto de la presente queja, en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento de XXX, se recomienda que, sin más demora, impulse la tramitación del 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, salvo que de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio proceda la incoación del expediente de declaración de ruina, con las consecuencias inherentes a ello.

TERCERA: Que sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial del propio municipio 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