



Excmo. Ayuntamiento de Cantalejo
Ilma. Sra. Alcaldesa
Plaza de España, nº 3
40320 CANTALEJO
(Segovia)

Asunto: Inmueble en ruinas / 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 **552/2023**, 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 al deficiente estado de conservación de un inmueble sito la calle XXX, de Cantalejo (Segovia), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble está abandonado, en estado ruinoso, con huecos abiertos en el tejado, canalones y tejas desprendidos, el patio con árboles, escombros, basura, malas hierbas, zarzas que traspasan su límite, roedores, insectos, etc., generando un evidente peligro para la integridad física de los viandantes.





Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de esa entidad local por XXX, en diversas ocasiones, el XXX y XXX de 2022 y el XXX de 2023, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere adoptado una solución efectiva a la problemática suscitada.

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.

- 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 Defensoría si se ha remitido respuesta a los escritos presentados por XXX, el último con fecha de XXX de 2023, remitiendo, en su caso, una copia de las mismas, o indicando, en caso contrario, los motivos de la demora y dilación en la contestación a la interesada.

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 15 de noviembre de los corrientes, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

«Por XXX, con nº de entrada en el registro del Ayuntamiento de Cantalejo 2022-E-RC-XXX de XXX, en el que solicitan se realicen gestiones para que el propietario realice trabajos de derribo y limpieza de inmueble.»

El Ayuntamiento de Cantalejo con fecha XXX y número de registro de salida 2022-S-RC-XXX, remitió escrito al titular del inmueble objeto de denuncia, sito en la Calle XXX de Cantalejo, para que “proceda a dejar el mismo en las debidas condiciones de limpieza, higiene y ornato público, así como su mantenimiento, para evitar incendios



y molestias a los vecinos, en el plazo de quince días”, advirtiéndole en el mismo escrito que “de hacer caso omiso del presente requerimiento, el ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para garantizar la seguridad y salud de los vecinos”. Dicho escrito fue recibido por D. XXX, titular del inmueble, el mismo día XXX/2022.

En la misma fecha, el XXX/2022, con número de registro de salida 2022-S-RE-XXX, se remitió desde el Ayuntamiento escrito a D. XXX, el cual fue recibido por XXX el XXX/2022, en el que se le informaba que con esa misma fecha se ha remitido escrito al titular del inmueble sito en la Calle XXX, D. XXX.

Con fecha XXX/2022, y número de registro de entrada 2022-E-RC-XXX, XXX presenta escrito de reiteración de su petición anterior.

Con fecha XXX/2022 y número de registro de entrada 2022-E-RE-XXX se presenta escrito de contestación al requerimiento efectuado a D. XXX, adjuntando documento técnico suscrito por la arquitecta técnica XXX, en el que entre otras cuestiones, indican que el propietario de la edificación sita en Calle XXX de Cantalejo, (XXX), proceda a realizar el muro que eliminó sin permiso, muro medianil entre las dos parcelas, la nº XXX y la nº XXX, y retire unos puntales que colocó invadiendo la propiedad privada, comprometiéndose en el momento en que cumpla el propietario del inmueble sito en la Calle XXX con la ejecución de su muro, él cumplirá con sus deberes de conservación y mantenimiento.

Con fecha XXX/2023, tiene entrada en el Ayuntamiento de Cantalejo un escrito de XXX, nº de registro de entrada 2023-E-RC-XXX, en el que solicita información sobre el estado en el que se encuentra el expediente de solicitud de derribo de nave y limpieza de patio del inmueble ubicado en la Calle XXX de Cantalejo, propiedad de XXX.

Con fecha XXX/2023, y nº de registro de salida 2023-S-RC-XXX de XXX/2023 a las 08:05 h, el Ayuntamiento de Cantalejo remite escrito a XXX que recogió, XXX el XXX/2023, en el que se informa que “con fecha XXX-2022, con registro de entrada 2022-E-RC-XXX, por la otra parte, XXX, se presentó escrito y documentación de la situación del inmueble nº XXX, de la XXX, el cual se encuentra pendiente de informar por la Arquitecta, para poder este Ayuntamiento resolver al respecto”.

Con fecha XXX/2023, y nº de registro de salida 2023-S-RC-XXX de fecha XXX/2023 13:18h, se remite nuevo escrito a D. XXX, que recibió XXX, el XXX/2023 a las 13:35 h, en el que se da respuesta al escrito presentado en fecha XXX/2023, indicando lo siguiente: “con fecha XXX-2022, con registro de entrada 2022-E-RC-XXX, por la otra parte, XXX, se presentó escrito y documentación de la situación del inmueble nº XXX. Teniendo en cuenta el informe verbal emitido por la Arquitecta, esta Alcaldía le hace saber que no es competencia del Ayuntamiento entrar a conocer sobre asuntos de



propietarios, sin embargo, y con arreglo al Código Civil cada uno puede ejercer sus derechos según lo que establece dicho Código”.

Estas son todas las actuaciones contempladas en el expediente, no obstante, y a raíz del estudio del mismo a resultas de la petición de información por el Procurador del Común de Castilla y León, desde esta Alcaldía se va a reiniciar el expediente, solicitando informe técnico del inmueble sito en la Calle XXX para que en su caso, se adopten las medidas oportunas para que el propietario proceda al cumplimiento de los deberes urbanísticos que son inherentes a todo propietario, máxime sin pueden ocasionar un peligro a la vía pública. En cuanto a las cuestiones entre particulares es cierto que tendrán que dilucidarse en el ámbito civil y formular las denuncias pertinentes ante el órgano jurisdiccional civil competente en la materia.

De la misma forma, se procederá a comprobar el estado del inmueble sito en la Calle XXX para comprobar si el mismo cumple con los deberes urbanísticos que marca la legislación urbanística de Castilla y León.

Del informe técnico que se evacúe se determinará si el inmueble puede ser objeto de tramitación de expediente de declaración de ruina, o de cumplimiento de deberes urbanísticos mediante actuaciones que deba realizar el propietario».

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 de los inmuebles, 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 Cantalejo (Segovia) 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 peligro que pueda afectar a 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.

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 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 fotografías y datos que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe valorar la necesidad de incoar el procedimiento de declaración de ruina del inmueble sito en la calle XXX, de Cantalejo (Segovia), pues aparentemente se hallan en un evidente estado de abandono, 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”.

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, tal y como se debe valorar, se entiende que existe ruina inminente, debiendo ese Ayuntamiento estar a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL. En este caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico, ordenar el



inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble si es que hubiera y adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas, el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado o la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar.

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.

Todo ello sin perjuicio de las actuaciones que, como las que nos ha comunicado en la fase de informe de este expediente, esté realizando o prevea realizar ese Ayuntamiento en relación con el edificio al que se refiere la presente Resolución y de las cuestiones surgidas entre particulares que deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes, previo ejercicio de las acciones pertinentes por las partes afectas.

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 Cantalejo, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación de los correspondientes expedientes de orden de ejecución y/o de declaración de ruina, en su caso de ruina inminente, 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, a su ejecución subsidiaria o a



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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