



Excmo. Ayuntamiento de Cantalejo
Ilma. Sra. Alcaldesa
Plaza de España, 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 **551/2023**, 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 XXX, en el término municipal de Cantalejo (Segovia) y a la inactividad municipal ante el incumplimiento de sus propietarios de lo acordado en la declaración de ruina.

Según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble en ruinas no tiene tejado, las paredes están en muy mal estado, su interior se encuentra lleno de escombros, zarzas, hierbas que sirven de refugio a roedores, insectos, etc. En la parte superior de la fachada principal, hay tejas y canalones, sin ningún tipo de sujeción y con riesgo de caída a la calle XXX, existiendo, por tanto, un peligro evidente para la seguridad y salubridad pública.





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.

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:

“Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja:

Consta en el expediente XXX/2022, informe técnico evacuado por la Arquitecta municipal el cual se adjunta como documento nº 1, en el que detalla cómo se encuentra el inmueble y señala la posibilidad de declarar el inmueble en estado de ruina, así como requerir a la propiedad para que proceda a su demolición.

Igualmente consta en el expediente informe de secretaría en relación con las actuaciones a seguir en caso de inmuebles que no se encuentran en buen estado de conservación. Se adjunta como documento nº 2.

Actuaciones realizadas por el Ayuntamiento en relación con el inmueble sito en Calle XXX de XXX.

El Ayuntamiento de Cantalejo a la vista de los informes obrantes en el expediente ha iniciado expediente para la declaración de ruina del inmueble con la consiguiente necesidad de comunicárselo a los propietarios.



Evacuada certificación catastral del inmueble, consta como titular del mismo XXX. El Ayuntamiento de Cantalejo solicitó al Registro de la Propiedad de Sepúlveda nota simple del inmueble para tener conocimiento del propietario del inmueble y poder dirigirse a él en todas las cuestiones del expediente administrativo.

El Ayuntamiento de Cantalejo está realizando distintas pesquisas y averiguaciones para poder saber quién es el propietario del inmueble.

Si se está tramitando expediente de declaración de ruina. En su caso, estado en que se halla dicho expediente.

Si bien es cierto que tras la negativa del Registro de la Propiedad de Sepúlveda de emisión de nota simple registral del inmueble, el Ayuntamiento no ha realizado más actuaciones.

No obstante, se ha reiniciado ya expediente de declaración de ruina, dictado Decreto de Alcaldía nº 2023/XXX de fecha XXX de 2023, (se adjunta como documento nº 3), y se enviará notificación al titular del inmueble así como anuncio al boletín oficial de Castilla y León para tramitar el debido expediente, con las medidas preventivas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad del inmueble y mantener en condiciones seguras”.

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:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que, en el presente supuesto todo parece indicar que el 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 ha sido claramente incumplido por la falta del uso del inmueble. Ante la eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, 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.

En relación con estas obligaciones anteriormente citadas, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios, debemos advertir a esa entidad local que el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto, destacando la STS de 16 de febrero de 1999, entre otras, 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 atribución de responsabilidad patrimonial a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, recriminando y sancionando la inactividad de los Ayuntamientos y la consiguiente dejación del ejercicio de su función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas.

Aunque ese Ayuntamiento de Cantalejo, a la vista de los informes emitidos por la secretaria y asesor técnico municipal, inició un expediente para la declaración de ruina del inmueble, manifiesta que *“está realizando distintas pesquisas y averiguaciones para poder saber quién es el propietario”*, habiéndose reiniciado el citado expediente mediante el Decreto de Alcaldía nº 2023/XXX de fecha XXX de 2023.

La declaración de ruina se regula en los artículos 323 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero. Según el artículo 323, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, exceda del límite del deber legal de conservación.

b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

El artículo 325 establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Es más, si la situación de deterioro físico del inmueble supone un riesgo real para las personas o cosas, 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 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.



A lo antedicho debemos añadir, respecto a las averiguaciones para poder saber quién es el propietario del inmueble que manifiesta estar realizando, que la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un inmueble no es siempre un asunto sencillo, como ocurre en el presente caso. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario. A pesar de ello, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, no admite demora alguna.

Por eso, aunque esa Administración municipal no tenga a su disposición los datos necesarios para determinar la propiedad de la vivienda y, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad del inmueble. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella **«apariencia de titularidad»**.

Como ejemplo de una reiterada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 14 de julio de 1992, en un supuesto similar al que es objeto de queja, que: *« (...) la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad... »*

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 (Valladolid) (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”.

Por 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.

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 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 que sean necesarios como parte del expediente de declaración de ruina, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

SEGUNDA: Que 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).

TERCERA.- Todo lo anteriormente señalado con objeto de impulsar la tramitación del expediente de declaración de ruina o, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella, adoptando los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que no se pueda determinar la titularidad del inmueble o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquellos, en su caso, incluso por la vía de apremio.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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