



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilma. Sra. Alcaldesa**  
**XXX**  
**(Palencia)**

**Asunto: Ruina inmueble / 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 **155/2023**, 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 al deficiente estado de conservación de un inmueble sito en la calle de XXX, de XXX (Palencia), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en ese municipio, declarado en su conjunto, Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico Artístico.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha vivienda *“está en ruina total, la construcción está compuesta por tapial y adobe, la totalidad del tejado se derrumbó, por ser una calzada estrecha la tierra ocupa la mitad de la calzada”*, temiendo que en época de lluvias la fachada se derrumbe pudiendo causar daños a cualquier persona.

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 hayan 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.

- Medidas adoptadas en orden a preservar la seguridad ciudadana ante el avanzado estado de deterioro del inmueble sito en la calle de XXX, de XXX (Palencia).

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar:

*“- Que habiéndose interpuesto en diciembre de 2021, denuncia del vecino colindante al bien inmueble sito en la Calle XXX ante la Guardia Civil de XXX (Palencia), se requirió por parte del Ayuntamiento de XXX al titular de dicho inmueble para que adoptara las medidas oportunas dirigidas a solicitar licencia para proceder a la demolición de dicho inmueble o bien el Ayuntamiento procedería a iniciar un expediente de declaración de ruina. El titular del inmueble accedió a presentar Proyecto de Derribo y Desescombro y con fecha 7 de julio del año 2022, se inició por parte del Ayuntamiento de XXX, expediente de concesión de licencia urbanística para demolición de inmueble sito en la Calle XXX, con referencia catastral XXX, a instancia de la titular de dicho inmueble, adjuntando a la solicitud Proyecto de Derribo y Desescombro de Edificio Almacén.*

*- Asimismo, se requirió al titular del inmueble sito en la Calle XXX, para que delimitase la zona para evitar el paso de personas mediante el desvío de tránsito de personas y del tráfico rodado hasta que se recibiesen los informes técnicos solicitados, ya que la fachada principal presentaba riesgo de caída sobre la vía pública, pudiendo ocasionar daños en personas y cosas. Finalmente ante la falta de adopción de dichas medidas por parte de la titular del inmueble, fue el Ayuntamiento de XXX el que adoptó las mismas (se adjunta documento).*

*- Con fecha 19 de julio de 2022, se recibe el informe del arquitecto del Servicio de Asistencia a municipios de la Excma. Diputación Provincial de Palencia, en el que informaba favorablemente a la concesión de licencia urbanística para derribo y desescombro, condicionada en todo caso, a la obtención de la Autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y la comunicación al Ayuntamiento de XXX del encargo de la dirección de obra a técnico competente y de la empresa constructora, con carácter previo al inicio de la obra (se adjunta documento).*

*- Con fecha 22 de julio de 2022, se otorga al titular del inmueble sito en la Calle XXX, licencia urbanística para el derribo y desescombro de dicho inmueble, con los condicionantes que se consideran oportunos y los establecidos en el Informe del*



*arquitecto del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excma. Diputación Provincial de Palencia (se adjunta documento).*

*- Con fecha XXX de 2022, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Palencia, notifica al titular del inmueble sito en la Calle XXX, así como a este Ayuntamiento, el Acuerdo adoptado en el expediente OT-XXX/2022 en el que se autoriza a la ejecución de las obras estrictamente necesarias en relación a la declaración de ruina del inmueble sito en la Calle XXX, con las siguientes prescripciones:*

- Se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Sustitución.*
  - Se deberá mantener en pie la planta baja de la fachada existente, como parte del cercado de la finca hasta la realización de las obras de sustitución.*
- El titular del inmueble, ha procedido a finales del año pasado a la demolición del mismo, habiendo mandado fotos a este Ayuntamiento del proceso de derribo.*
- Posteriormente, se ha informado al titular del inmueble, en función de las fotos remitidas, la necesidad de terminar de derribar la parte de la pared que está desplomado de la vertical, según se especificaba en las fotografías que se le remitieron (se adjunta documento).*



Altura aconsejable para mantener la tapia. Zona superior a demoler.



Parte a demoler por estar fuera de vertical en la foto. Zona a derribar.



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, resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, la cual se configura 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. Más allá de la citada competencia municipal, 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).

Sin embargo, 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 como garantía de esas condiciones, 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.

Además, existiendo peligro que pueda afectar al tránsito de personas y movimiento de bienes por 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; instrumento utilizado por esa corporación mediante el requerimiento efectuado al titular del inmueble objeto de la presente queja, para que adopte las medidas oportunas en orden



a proceder a su demolición, con la advertencia de que, en caso contrario, se iniciaría por esa entidad local, un expediente de declaración de ruina. Si bien, se procedió a su demolición, parece no haberse finalizado de manera completa, persistiendo el riesgo de desplome de alguna parte de la edificación hacia la vía pública.

Por eso, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, o se cumpla defectuosamente, 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.

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 esa villa, que, en su conjunto, además posee la declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico Artístico, reforzando, si es necesario, las medidas de control (entre las que pueden incluirse planes de inspección) y exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes en materia urbanística. La reacción de los poderes públicos ante el quebrantamiento de las normas de conservación es también una responsabilidad de las autoridades locales, que, en su caso, deben aplicar el régimen correctivo y sancionador dispuesto para supuestos legalmente previstos.

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.

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 la Corporación municipal que V.I. preside, impulse la finalización del expediente relativo al inmueble sito en Calle XXX, pendiente del derribo de la parte de la pared que está desplomada, adoptando los



**acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que los propietarios no cumplieran lo acordado en el plazo señalado, 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, y la imposición de las sanciones que correspondan.**

**SEGUNDA: 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) o incoa el expediente de declaración de ruina 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