



**AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA  
ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Actuación sobre el edificio “La Saleta” de Santa María la Real de Nieva (Segovia)**

Ilma. Sra.:

En esta Procuraduría se tramita el expediente **107/2026**, con motivo del cual hemos recibido el informe solicitado a la Consejería de Educación de fecha 16 de febrero de 2026 y el informe solicitado al Ayuntamiento de Santa María la Real de Nieva (Segovia) de fecha 17 de febrero de 2026.

Dicho expediente se inició con una queja relativa al edificio “La Saleta” de Santa María la Real de Nieva, conocido como antiguo colegio de los dominicos, que en su origen fue una fábrica textil, dejando de funcionar como Escuela-Hogar en el año 2018.



(Fotografía obtenida a través de la aplicación Google Maps)

Según los términos de la queja, tras el cese de la actividad de Escuela-Hogar desarrollada por la Consejería de Educación, se ha erigido una plataforma de vecinos que persigue la conservación del edificio, para lo cual ha mantenido contactos con la Administración autonómica, con el fin de que se lleven a cabo las actuaciones que garanticen el mantenimiento del inmueble, así como para que se dé al mismo un destino que evite el progresivo deterioro que está sufriendo. En concreto, se ha llegado a proponer el establecimiento de un servicio de atención a las personas mayores en el edificio,



utilización que, además de evitar la ruina del mismo, eliminaría un signo visible de decadencia de la Villa en la que se encuentra.

Con relación a ello, la Consejería de Educación ha hecho hincapié en que el edificio “La Saleta” dejó de funcionar como centro educativo en el año 2019, sin que, en la actualidad, esté destinado a actividad alguna.

También se indica por parte de la Consejería que, al ser un bien demanial, en su caso, debería procederse a su desafectación para poder ser destinado a otros usos; si bien, a la Administración Educativa no le consta que se haya registrado ninguna petición formal del Ayuntamiento a través de la cual haya mostrado interés en la cesión del edificio para cualquier tipo de finalidad.

Por su parte, el Ayuntamiento de Santa María la Real de Nieva ha señalado que el inmueble es propiedad de la Consejería de Educación y que, en las Normas Urbanísticas de Planeamiento de ámbito municipal de Santa María la Real de Nieva, el edificio figura en las mismas como “Equipamiento escolar” sin tener ningún tipo de protección. Se añade que el edificio no requiere de su declaración de ruina dado que, en cuanto al estado de conservación y ornato, lo único que se aprecia es algún desperfecto en la cubierta del edificio y algún cristal roto de las ventanas.

Considerando la anteriormente expuesto, esta Procuraduría, en el ejercicio de sus funciones, debe hacer las siguientes consideraciones:

Nos encontramos ante un inmueble, el de “La Saleta”, que, por su historia, tiene un especial significado para los vecinos de la localidad en la que se encuentra, como lo demuestra la creación de una plataforma que persigue la conservación de la edificación, y la difusión que en los medios de comunicación ha tenido el interés mostrado por los vecinos por evitar el estado de abandono del antiguo colegio.

Un inmueble de las características de “La Saleta”, dada su ubicación dentro del entramado urbano y sus dimensiones, tiene una evidente proyección en el conjunto de la Villa de Santa María la Real de Nieva, por lo que, en efecto, como se señala en la queja que ha dado lugar a este expediente, el deterioro y abandono del edificio contribuye a visibilizar un signo de decadencia de una localidad que, en todo caso, cuenta con atractivos declarados Bienes de Interés Cultural como son la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, la portada, iglesia y claustro del Monasterio de Santa María, la ermita de San Miguel de Párraces y una serie de muestras del arte rupestre.

A la vista de la información facilitada por la Consejería de Educación, esta Administración educativa no parece mostrar interés en dar cualquier tipo de uso educativo al edificio, señalando que sería necesaria la desafectación del mismo para poder ser destinado a otros usos.



Y, en efecto, si el edificio “La Saleta” ha dejado de destinarse a un uso general y al servicio público, habría que tener en cuenta que el artículo 38.3 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, establece que *“Las consejerías que tengan afectados inmuebles que queden vacíos o no se utilicen deberán comunicarlo a la consejería competente en materia de hacienda”*, estableciéndose en el artículo 39 de la misma Ley el procedimiento para la desafectación de bienes que han de adquirir la condición de patrimoniales.

En todo caso, y en tanto se adopte cualquier tipo de medida que afecte a la situación jurídica de “La Saleta”, la Administración educativa, como titular del inmueble, debería acometer las actuaciones que garanticen la seguridad pública, la salubridad y el ornato del mismo.

Por su parte, el Ayuntamiento de Santa María la Real de Nieva, ante la existencia de un edificio como “La Saleta”, podría plantearse la oportunidad de estudiar su potencial y, en su caso, la adquisición del mismo para cualquier fin que considerara de utilidad para el municipio; debiendo interesarse igualmente por la salvaguarda de la seguridad pública, la salubridad y el ornato público del mismo, adoptando las medidas con que le habilita la legislación urbanística.

En efecto, desde el punto de vista urbanístico, nos encontramos ante un inmueble cuya propiedad no puede dejar de cumplir su deber urbanístico de conservar el mismo 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; deber de conservación, contemplado genéricamente en los artículos 15 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL). En virtud de estos preceptos, nos encontramos ante un deber de carácter urbanístico que forma parte del contenido normal del derecho de propiedad delimitado por la ordenación urbanística, lo que implica su carácter estatutario y objetivo.

Como dispone el Tribunal Supremo en la ya antigua Sentencia de 26 de febrero de 2011, *“el ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”*.

En el ámbito autonómico, el contenido de este deber se concreta en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo apartado primero se establece la obligación de los propietarios de bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y



ornato público, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer tales condiciones. El mismo precepto contiene las siguientes definiciones:

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

En definitiva, debemos concluir que, en el caso de que exista un incumplimiento del deber legal de conservación por parte de la propiedad, los Ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando se produzca perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

En el caso de “La Saleta”, el transcurso del tiempo y la pasividad de las Administraciones van en contra, no solo de la propia conservación de un bien al que podría darse un destino determinado y beneficioso para la comunidad, sino también para evitar el impacto negativo que produce la existencia de un inmueble abandonado en un entorno urbano, cuyo estado iría empeorando progresivamente, que podría ser objeto de vandalismo, suciedad, acumulación de restos desprendidos de la edificación, etc.

Asimismo, consideramos que el Ayuntamiento de Santa María la Real de Nieva también podría llevar a cabo las acciones necesarias para determinar si “La Saleta” merece algún grado de protección a través de las Normas Urbanísticas del municipio, en consideración a los valores históricos, arquitectónicos, culturales, ambientales, etc. que pudiera tener.

Se trata, en definitiva, de que un bien que ha sido testimonio de épocas pasadas, y que contribuiría a mejorar el paisaje urbano del lugar en el que se encuentra si se mantuviera en buenas condiciones, pueda llegar a tener cualquier tipo de uso previa desafectación en el caso de que se descarte un fin educativo de manera definitiva, lo cual daría satisfacción a una evidente pretensión de los vecinos de la Villa de Santa María la Real de Nieva.

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:**



**PRIMERO:** El Ayuntamiento de Santa María la Real de Nieva debe exigir el cumplimiento de los deberes impuestos a la propiedad de “La Saleta” a través de la aplicación de la normativa urbanística, en particular los deberes relativos al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

**SEGUNDA:** Con el objeto de asegurar la conservación y el mantenimiento de “La Saleta”, el Ayuntamiento debería plantearse la oportunidad de adquirir el inmueble para darle un destino apropiado para el municipio.

**TERCERA:** En todo caso, en atención a los valores históricos, arquitectónicos, culturales, ambientales, etc. que pudiera representar el edificio “La Saleta”, debería valorarse igualmente la conveniencia de dotar al mismo de la debida protección a través de las Normas Urbanísticas Municipales

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.

También queremos indicar que, en este mismo expediente, hemos dirigido una Resolución a la Consejería de Educación en los siguientes términos:

*“PRIMERA: La Consejería de Educación, en el caso de descartar de manera definitiva un destino educativo para el edificio “La Saleta” de Santa María la Real de Nieva (Segovia), debe promover la desafectación del mismo y, en todo caso, comunicar a la Consejería competente en materia de hacienda que el inmueble se encuentra vacío y sin uso.*

*SEGUNDA: En tanto se mantenga la propiedad de “La Saleta” por la Administración educativa, esta debe adoptar las medidas que garanticen la seguridad pública, la salubridad y el ornato público del inmueble”.*

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