



León, 16 de enero de 2019

**Ayuntamiento de XXX  
(BURGOS)**

Asunto: deficiente estado del inmueble ubicado en XXX

Ilmo.Sr:

De nuevo nos dirigimos a **V.I** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181675**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión al deficiente estado en el que se encuentra el inmueble ubicado en XXX. En concreto, refiere el reclamante que *“es un almacén de cosas de construcción y se está cayendo el tejado a trozos más todas las hierbas año tras año”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante escrito de 10 de diciembre de 2018 (con entrada en nuestra institución el 19 de diciembre).

Resultan de la documentación examinada los siguientes hechos:

1.- Resolución de la Alcaldía de **31 de octubre de 2017** en virtud de la cual se emite propuesta de orden de ejecución consistente en *“Primero: ordenar la ejecución en el inmueble (...) de las siguientes obras (...) Segundo: Fijar un plazo para la ejecución de las obras total de 6 semanas”*.

2.- Mediante escrito de **1 de diciembre de 2017** (o de 11 de diciembre, ya que figuran ambas fechas en distintos documentos) los titulares del inmueble objeto de controversia solicitan *“un plazo proporcionado a la magnitud de las obras a realizar”*.

3.-Resolución de la Alcaldía de **7 de febrero de 2018** en virtud de la cual se acuerda *“la ampliación del plazo en 3 semanas”*.

4.-Correo electrónico de **5 de abril de 2018** remitido al Ayuntamiento en relación con el desprendimiento de tejas y en el que se añade *“sigo haciéndoles responsables de todo lo que*



*pueda suceder en mi propiedad. No sé cuándo van a tomar la decisión de poner en orden y limpieza esta propiedad”.*

5.-Mediante escrito de **5 de abril de 2018** el Ayuntamiento pone en conocimiento de uno de los propietarios del inmueble objeto de la queja la reclamación anterior (correo electrónico de 5 de abril de 2018) y le requiere para que *“cumpla la orden de ejecución (...) lo antes posible ya que en el supuesto de incumplimiento de la orden faculta al Ayuntamiento para proceder, previo apercibimiento, a su ejecución subsidiaria o para imponer multas coercitivas”*. En dicho escrito textualmente se señala: *“Se le hace responsable de los daños y perjuicios que pueda causar el estado de su vivienda a (...) quedando el Ayuntamiento de XXX **“EXIMIDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD DERIVADA”**”*.

6.-Mediante escrito de fecha de entrada **18 de septiembre de 2018** los titulares del inmueble afectado manifiestan *“que se ha procedido ya a la limpieza del estado de la parcela”* y que *“se han realizado las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos”* solicitando, en consecuencia, el archivo del expediente.

7.- El Ayuntamiento comunica la solicitud de archivo del expediente a través de un escrito de **27 de septiembre de 2018**.

8.- Mediante correo electrónico de **3 de octubre de 2018** dirigido al Ayuntamiento se pone de manifiesto la disconformidad con el archivo y se adjuntan varias fotografías del deficiente estado en que se encuentra el inmueble (se añade en el correo *“están todas sacadas hace menos de cinco minutos”*).

9.- El Ayuntamiento solicita informe técnico relativo al expediente con fecha de salida **8 de octubre de 2018**.

Sin embargo, concluye el informe municipal indicando que *“todavía no se ha recibido el informe del arquitecto municipal”*.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones.

En relación con la problemática expuesta procede comenzar indicando que el art. 8.1 b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán conservarlos en condiciones de seguridad,



salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. Ello implica que, en principio, el Ayuntamiento no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble ubicado en XXX, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la STSJCYL de 24 de junio de 2011, 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”*.

Sin embargo, y pese a lo expuesto, no podemos compartir el contenido del escrito de 5 de abril de 2018 (remitido por el Ayuntamiento a uno de los titulares) en el cual se señala *“Se le hace responsable de los daños y perjuicios que pueda causar el estado de su vivienda a (...) [la persona afectada] quedando el Ayuntamiento de XXX **EXIMIDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD DERIVADA**”* (dicha exención figura, como ha quedado transcrita, en mayúscula y en negrita).

Y no podemos compartir, como decimos, el contenido de dicho escrito porque también es cierto que el artículo 106.1 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, establece que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios a realizar las obras necesarias y que el artículo 106.5 indica que el incumplimiento de una orden de ejecución faculta para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de 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 (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

En concreto, la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de



Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). El recurrente reclamaba, en este caso, los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante.

Señala textualmente la referida Sentencia que *“La inactividad administrativa es la falta absoluta de actividad en perjuicio del interesado, en este caso, de la parte recurrente que ante las denuncias presentadas ante el Ayuntamiento de Ripoll, no obtiene ni respuesta ni resultado alguno tendente a la adopción de las medidas necesarias para evitar el daño o perjuicio que se produjo el 11 de junio de 2011 con el hundimiento de la escalera y la posterior demolición urgente del inmueble afectado por la ruina técnica, más que evidente. Pero no sólo eso, sino que cuando finalmente se adoptó el Acuerdo de requerir a la propietaria del inmueble que, a su vez, adoptase medidas urgentes para evitar el colapso del inmueble, tampoco supo ejecutar su propia decisión, con el resultado ya conocido”*. Y añade, en relación con los daños morales, lo siguiente *“el período de tiempo entre el año 2007 y 2011, desde el día que se presentó la primera denuncia hasta que se produjo la demolición del inmueble contiguo, la parte recurrente vivió unos años de abandono por parte de la Administración Pública demandada, que tenía la obligación legal de atenderle y tutelarle en el ejercicio de sus derechos, lo que lógicamente creó, como se afirma en la sentencia, una situación de angustia y de estrés, máxime, cuando se denunció la situación ruinosa y peligrosa del inmueble contiguo en dos ocasiones, a las que contestó la Administración Pública con la inactividad”*.

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de esa Corporación se reitere el informe técnico sobre el estado del inmueble ubicado en XXX y que a la vista de las conclusiones del referido informe y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda a agilizar la tramitación del expediente incoado o, en su caso, a iniciar un nuevo expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el art. 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Todo ello, también, de conformidad con la Ordenanza municipal fiscal n.º 23 reguladora de la limpieza y vallado de solares y de la conservación de fachadas, aprobada por el pleno el día 7 de abril de 2016 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de fecha 15 de abril de 2016. Según el artículo 12 de la Ordenanza el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución añadiendo que, en el caso de que transcurra el plazo concedido sin haberse ejecutado las obras, se procederá conforme a lo



previsto en el artículo 7.2. Resulta de este último artículo que el Alcalde ordenará la incoación del expediente sancionador con imposición de multa, que será del 20 al 30% del valor de las obras, así como que en la resolución se requerirá al propietario para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

Finalmente, no podemos dejar de poner de manifiesto a ese Ayuntamiento que puede acudir a la Diputación de Burgos, con la finalidad de que esta le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el art. 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el art. 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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**:

**“1.-Que por parte de esa Corporación se reitere el informe técnico sobre el estado del inmueble ubicado en XXX.**

**2.- Que a la vista de las conclusiones del referido informe técnico, y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda a agilizar la tramitación del expediente incoado o, en su caso, a iniciar un nuevo expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el art. 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.**

**3.-Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones de seguridad sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a imponer multas coercitivas).**

**4.- Que se tenga en cuenta, también, la posibilidad de acudir a la Diputación de Burgos con la finalidad de que esta le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación**



**de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el art. 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el art. 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero”.**

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

Fdo.: Tomás Quintana López