



León, 8 de marzo de 2019

Excmo. Ayuntamiento de León
Ilmo. Sr. Alcalde
C/ Ordoño II, 10
LEÓN - 24001 (LEÓN)

Asunto: deficientes condiciones de conservación de la fachada de los locales del edificio localizado en la calle XXX / presunta inactividad municipal.

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181869**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión a las deficientes condiciones de conservación de la fachada de los locales del edificio localizado en la calle XXX.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con la problemática planteada, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fechas de entrada 20 de noviembre de 2018 (Servicio de licencias y fomento de la edificación) y 30 de noviembre de 2018 (Información y atención al ciudadano). En concreto, se adjuntaba al escrito remitido por el Servicio de licencias y fomento de la edificación el informe de los servicios técnicos municipales de 16 de noviembre de 2018 de conformidad con el cual *“se habrá de indicar a los propietarios de dichos locales que procedan a subsanar las deficiencias citadas, realizando las siguientes actuaciones: 1. Retirada o compleción del rotulo luminoso —banderola y adosado—, que se cita más arriba. 2. Reposición de las piezas cerámicas desprendidas en los lugares indicados. 3. Limpieza de los grafitis”*. A la vista de lo expuesto, y transcurrido un plazo de tiempo prudencial, con fecha 21 de enero de 2019 se solicitó a ese Ayuntamiento que nos ampliara la información remitida indicando, en concreto,



las actuaciones municipales que se habían llevado a cabo con posterioridad al citado informe técnico de 16 de noviembre de 2018 y en cumplimiento del mismo.

Sin embargo, con fecha 26 de febrero de 2019 tiene entrada en esta institución un escrito remitido por la Jefatura de la Policía Local al que se adjunta un informe de dos agentes de la patrulla verde de 12 de febrero de 2019 y en el que se concluye “*Conviene por lo tanto dar traslado del presente informe a los servicios técnicos municipales, para que por su parte adopten las medidas que estimen oportunas*”.

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

Resulta de lo expuesto que, de conformidad con el informe de los servicios técnicos municipales de 16 de noviembre de 2018, “*se habrá de indicar a los propietarios de dichos locales que procedan a subsanar las deficiencias citadas, realizando las siguientes actuaciones: 1. Retirada o completación del rótulo luminoso —banderola y adosado—, que se cita más arriba. 2. Reposición de las piezas cerámicas desprendidas en los lugares indicados. 3. Limpieza de los grafitis*”.

Sin embargo, y transcurridos tres meses desde la fecha del referido informe, solamente consta que se ha girado visita de inspección por dos agentes de la patrulla verde los cuales han emitido un informe, el pasado 12 de febrero, en el que se hace referencia a los puntos 2 y 3 del informe de los servicios técnicos -piezas cerámicas y grafitis- pero no al rótulo luminoso al que se refería el punto 1 de dicho informe. Por lo demás, se concluye indicando “*Conviene por lo tanto dar traslado del presente informe a los servicios técnicos municipales, para que por su parte adopten las medidas que estimen oportunas*” (servicios técnicos que, como ha quedado expuesto, ya se habían pronunciado sobre la cuestión en el informe de 16 de noviembre de 2018 concluyendo que “*se habrá de indicar a los propietarios de dichos locales que procedan a subsanar las deficiencias citadas*”.

En relación con dicha problemática debe tenerse en cuenta que, de conformidad con el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad por lo que, en principio, el



Ayuntamiento de León no sería responsable del deficiente estado de conservación de la fachada de los locales del edificio localizado en la calle XXX ni del incumplimiento de la obligación que atañe a los propietarios de mantener la misma en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León 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, también es cierto que el artículo 106.1 a) de la Ley 5/1999 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. Además, el artículo 319 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dice que *“el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como: b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares. c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos: 1º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes. 2º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje”*.

Máxime teniendo en cuenta que en el informe elaborado por los dos agentes de la Patrulla Verde de 12 de febrero de 2019 se indica: *“hacer constar de todas maneras que faltan algunos azulejos que ha sido retirados por el dueño de los locales (...) ya que estaban sueltos y con peligro de caerse. Manifiesta el propietario de dichos locales (...) y en tal caso lo hará cuando lo estime necesario o bien le obligue el Ayuntamiento”*.



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**:

“Que por parte de esa Corporación, a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales y de los agentes de la patrulla verde de fechas, respectivamente, 16 de noviembre de 2018 y 12 de febrero de 2019 (o, en su caso, del que se emita, si se estima oportuno, tras una nueva visita de inspección al edificio localizado en la calle XXX) se incoen los correspondientes expedientes de orden de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999 y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004”.

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