



León, 16 de abril de 2019

**Ayuntamiento de XXX**  
**(Soria)**

**Asunto: deficientes condiciones de conservación de un inmueble ubicado en la calle XXX de la localidad de XXX (término municipal de XXX). Continuación del expediente 20180695.**

Ilma. Sra:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **153/2019**, 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 un inmueble ubicado en la calle XXX de la localidad de XXX (término municipal de XXX). Dichas condiciones han sido puestas en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante escrito de 15 de mayo de 2017.

Como recordará también, sobre esta misma cuestión ya se tramitó el expediente 20180695 en el contexto del cual, y a la vista del informe municipal, se procedió a su archivo. Sin embargo, con posterioridad se puso nuevamente en contacto con nosotros el reclamante poniendo de manifiesto que *"la parte demandada (...) solo ha retirado una mínima parte de los escombros acumulados y no ha completado el cerramiento de la parcela, según establece en conclusiones el asesor técnico municipal del Ayuntamiento de XXX"*.

En consecuencia, y mediante escrito de 19 de marzo de 2019, solicitamos nuevamente información a V.I, trámite que ha sido cumplimentado mediante escrito de fecha 8 de abril de 2019.

Resultan de la documentación incorporada a ambos expedientes (20180695 y 153/2019) los siguientes hechos:

1.-Mediante escrito de **15 de mayo de 2017** el denunciante pone en conocimiento de ese Ayuntamiento las deficientes condiciones de conservación de un inmueble ubicado en la calle XXX de la localidad de XXX.

2.-Informe técnico de **20 de julio de 2018** según el cual *"las condiciones existentes no cumplen las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público"*. En consecuencia *"se propone la comunicación al propietario del citado"*



*incumplimiento para que en un periodo estimado de un mes proceda (...) limpieza del solar y las actuaciones necesarias para completar el cierre de parcela a fin de evitar el libre acceso a su interior desde la vía pública”.*

3.-Mediante comunicación de **23 de julio de 2018** el Ayuntamiento se dirige a la propiedad del inmueble adjuntando el informe técnico de 20 de julio de 2018 y transcribiendo en el oficio de remisión parte del mismo “ *las condiciones existentes no cumplen las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público debiendo proceder (...) en el plazo de un mes a la restitución de las citadas condiciones mínimas, realizando limpieza del solar y las actuaciones necesarias para completar el cerramiento de parcela a fin de evitar el libre acceso a su interior desde la vía pública”.*

4.- Mediante escrito de **23 de julio de 2018** el Ayuntamiento se dirige, también, al denunciante en contestación, a su vez, a un escrito suyo anterior de 15 de mayo de 2017 en los siguientes términos “*le comunico que el Ayuntamiento de XXX está realizando las gestiones necesarias con el propietario de la citada vivienda según informe técnico (...) de 20 de julio de 2.018 que adjunto se acompaña”.*

5.- Escrito de la propiedad de fecha de entrada **22 de agosto de 2.018** en el que solicita “*que sea ampliado por lo menos un mes para su realización”.*

6.- Comunicación de **24 de agosto de 2018** en la que se indica a la propiedad que “*mientras tanto, responderá de cualquier circunstancia que se produzca derivada del estado de conservación del citado inmueble hasta (...) la realización de la limpieza del solar y completar el cerramiento de la parcela”.*

7.-Mediante comunicación de **29 de marzo de 2019** el Ayuntamiento se dirige nuevamente a la propiedad del inmueble adjuntando el informe técnico de 20 de julio de 2018 y transcribiendo en el oficio de remisión parte del mismo “*las condiciones existentes no cumplen las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público debiendo proceder (...) en el plazo de un mes a la restitución de las citadas condiciones mínimas, realizando limpieza del solar y las actuaciones necesarias para completar el cerramiento de parcela a fin de evitar el libre acceso a su interior desde la vía pública”.*

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 primer lugar, resulta de cuanto se ha expuesto que, si bien es cierto que mediante escrito de **15 de mayo de 2017** el denunciante pone en conocimiento de ese Ayuntamiento las deficientes condiciones de conservación del inmueble ubicado en la calle XXX, el informe técnico no se emite hasta el día **20 de julio de 2018** y, por lo tanto, más de **13 meses** después.

En segundo lugar, también puede constatarse, a la vista de los hechos expuestos, que el Ayuntamiento se dirigió a la propiedad del inmueble el día **23 de julio de 2018**



adjuntando el informe técnico de 20 de julio de 2018 y transcribiendo en el oficio de remisión parte del mismo. Sin embargo, en la fecha del informe municipal (8 de abril de 2019) y, por lo tanto, transcurridos más de **7 meses** desde el precitado escrito, solamente nos consta que se ha reiterado su contenido mediante una nueva comunicación de **29 de marzo de 2.019**.

En tercer lugar, tampoco podemos compartir el contenido de la comunicación de **24 de agosto de 2018** en la que se indica a la propiedad que *“mientras tanto, responderá de cualquier circunstancia que se produzca derivada del estado de conservación del citado inmueble hasta la restitución de las condiciones (...) la realización de la limpieza del solar y completar el cerramiento de la parcela”*. Y ello porque, tal y como establece en esta materia la STS de 16 de febrero de 1999, *“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 definitiva, por un lado, el informe técnico se emite 13 meses después de la denuncia y, por otro, en la fecha del informe municipal la última actuación realizada consistía en un escrito de 29 de marzo de 2019 que, en los mismos términos que el de 23 de julio de 2018, otorgaba a la propiedad el plazo de un mes para llevar a cabo tanto la limpieza como el cerramiento del solar. Y ello pese a que, como indica la STSJ de Les Illes Balears de 29 de marzo de 2011, *“Los Ayuntamientos ostentan competencia municipal en materia de urbanismo y disciplina urbanística en su territorio y cualquier denuncia sobre una posible actuación ilegal en materia de edificación, exige ser investigada con celeridad y prontitud”*.

Por lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que por parte de esa Corporación se proceda a incoar un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 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. Precisamente el artículo 322 (que lleva por rúbrica ejecución forzosa) dice que el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas y que estas últimas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por 100 del valor de las obras ordenadas. También establece que las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución y compatibles con las mismas y que los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución



y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento de apremio.

Finalmente, no podemos dejar de poner de manifiesto que ese Ayuntamiento puede acudir a la Diputación de Soria 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 artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 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 proceda a iniciar un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 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.**

**2.-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 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).**

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