



León, 22 de octubre de 2019

Ayuntamiento de Valladolid
Plaza Mayor 1
47071 VALLADOLID
(Valladolid)

Asunto: Inspección técnica del edificio situado en la calle XXX

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **421/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el autor de la queja alude a la inspección técnica del edificio situado en la calle XXX (exp. XXX), y en concreto, a la falta de ejecución del **Decreto de 3 de octubre de 2018** en virtud del cual se acuerda *“conceder a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de prórroga de 5 meses para la subsanación de deficiencias pendientes y la aportación de la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir, la presentación de un certificado suscrito por técnico competente, acreditando la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos por el técnico inspector para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”*. Según manifestaciones del autor de la queja, cuya veracidad no se prejuzga, *“a día de hoy (11 de febrero de 2019) sigue sin poder habitar (...) vivienda por no reunir esta las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad”*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que fue cumplimentado mediante escrito de fecha de entrada 6 de agosto de 2019. Posteriormente, y a la vista de la respuesta municipal, se estimó oportuno solicitar ampliación de la inicialmente remitida, la cual se registró de entrada con fechas 11 y 15 de octubre de 2019.

Resultan de la documentación incorporada al expediente los siguientes hechos:

1.-Informe técnico de **14 de marzo de 2016** *“respecto a las deficiencias que fueron señaladas por el técnico inspector (...) tan solo se consideran certificadas las*



referentes a las fisuras incluidas en el apartado de estructuras. Respecto al resto de deficiencias observadas en los apartados de fachadas, cubiertas y azoteas el técnico inspector señala que no han sido identificadas las causas y su reparación posterior no ha sido llevada a cabo. Respecto a dichas deficiencias se considera que no incurren en ninguno de los siguientes supuestos: -Riesgo hacia la vía pública. -Grave riesgo a la integridad de los ocupantes. -Riesgo grave para la salubridad pública”.

2.-Decreto de **16 de marzo de 2016** de conformidad con el cual se acuerda “conceder a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de 15 días (...) con la advertencia de que, en caso contrario, se procederá, de conformidad con la normativa recogida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a dictar la correspondiente orden de ejecución precisa para que, por la propiedad del citado inmueble, se proceda a la subsanación de las deficiencias”.

3.-Informe técnico de **28 de septiembre de 2018** según el cual “teniendo en cuenta que las deficiencias pendientes de subsanación (...) fueron contempladas por el técnico inspector como leves y, por tanto, se considera que no incurren en ninguno de los supuestos establecidos por la Dirección del Área de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda para dictar órdenes de ejecución: Afeción hacia la vía pública, Grave riesgo para la salubridad pública, Grave riesgo a la integridad de los ocupantes y, cuando del incumplimiento del deber de uso y conservación regulado en el artículo 8 LUCyL y de la adaptación al ambiente del artículo 9 LUCyL, deriven situaciones de especial gravedad”.

4.-Decreto de **3 de octubre de 2018** en virtud del cual se acuerda “conceder a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de prórroga de 5 meses para la subsanación de deficiencias pendientes y la aportación de la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir, la presentación de un certificado suscrito por técnico competente, acreditando la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos por el técnico inspector para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”.

5.-Mediante escrito de **6 de marzo de 2019** D. (...) presenta un escrito en el que solicita que el Ayuntamiento “dicte de oficio la orden de ejecución para realizar las obras necesarias”.

6.- Decreto de **14 de marzo de 2019** en virtud del cual se acuerda “no acceder a la solicitud presentada por D. (...) para que el Ayuntamiento dicte de oficio la orden de ejecución”, así como “requerir a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX para que en el improrrogable de un mes (...) presente la documentación establecida en el artículo 317 ter del RUCYL, es decir, la presentación de un certificado suscrito por técnico competente acreditando la realización efectiva de las obras y trabajos de



conservación requeridos por el técnico inspector para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”.

7.- Mediante escrito de **17 de abril de 2019** D. (...) presenta un recurso de reposición contra el Decreto de 14 de marzo de 2019 en el que textualmente se indica *“que se haga cumplir el Decreto de trámite con apercibimiento de orden de ejecución de fecha 16 de marzo de 2016”.*

8.-Decreto de **20 de mayo de 2019** que desestima el recurso de reposición a que se refiere el número anterior con fundamento en los informes técnicos de 14 de marzo de 2016 y 28 de septiembre de 2018 parcialmente transcritos.

9.-Informe técnico de **27 de septiembre de 2019** según el cual *“a la vista de las declaraciones responsables para ejecutar obras en el edificio de referencia (...) presentadas en el Ayuntamiento de Valladolid durante el año 2019 (...) se considera que la única actuación pendiente de llevar a cabo, en cumplimiento de lo regulado en el artículo 317 ter del RUCyL, es la aportación de un certificado suscrito por técnico competente acreditando la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos por el técnico inspector para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”.*

10.-Decreto de **30 de septiembre de 2019** por el que se concede a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de audiencia de 10 días y se señala textualmente *“transcurrido dicho plazo se procederá a la imposición de multas coercitivas a razón de una multa al mes en la cantidad de 100 euros hasta alcanzar la cantidad de 1000 euros”.*

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

En primer lugar, resulta de la documentación examinada que, con fundamento en el **informe técnico de 14 de marzo de 2016** (que considera que las deficiencias no certificadas *“no incurrir en ninguno de los siguientes supuestos: -Riesgo hacía la vía pública. -Grave riesgo a la integridad de los ocupantes. -Riesgo grave para la salubridad pública”*), se dictó el **Decreto de 16 de marzo de 2016** de conformidad con el cual se acuerda conceder a la Comunidad de Propietarios *“un plazo de 15 días (...) con la advertencia de (...) dictar la correspondiente orden de ejecución”.*

Posteriormente, y con fundamento en el **informe técnico de 28 de septiembre de 2018** que señala que las deficiencias *“no incurrir en ninguno de los supuestos establecidos (...) para dictar órdenes de ejecución: Afcción hacía la vía pública, Grave riesgo para la salubridad pública, Grave riesgo a la integridad de los ocupantes y, cuando del incumplimiento del deber de uso y conservación regulado en el artículo 8*



*LUCyL y de la adaptación al ambiente del artículo 9 LUCyL, deriven situaciones de especial gravedad”, se dictó el **Decreto de 3 de octubre de 2018** el cual solamente acuerda conceder a la Comunidad de Propietarios “un plazo de prórroga de 5 meses para la subsanación de deficiencias pendientes y la aportación de la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León” pero no contempla (como sí lo hacía el Decreto de 16 de marzo de 2016) “la advertencia de que, en caso contrario, se procederá (...) a dictar la correspondiente orden de ejecución”.*

Posteriormente, y en concreto con fecha **6 de marzo de 2019**, D. (...) presenta un escrito en el que solicita que el Ayuntamiento “dicte de oficio la orden de ejecución para realizar las obras necesarias”. Sin embargo, en virtud del Decreto de **14 de marzo de 2019** se acuerda “no acceder a la solicitud presentada por D. (...) para que el Ayuntamiento dicte de oficio la orden de ejecución”.

Teniendo en cuenta lo expuesto, y mediante escrito de **17 de abril de 2019**, D. (...) presenta un recurso de reposición contra el Decreto de 14 de marzo de 2019 en el que textualmente se indica “que se haga cumplir el Decreto de trámite con apercibimiento de orden de ejecución de fecha 16 de marzo de 2016”. Dicho recurso también es desestimado, en este caso a través del Decreto de **20 de mayo de 2019**.

Por lo tanto, creemos que las actuaciones municipales posteriores al Decreto de 16 de marzo de 2016 (Decretos de 3 de octubre de 2018, 14 de marzo de 2019 y 20 de mayo de 2019) han causado, sin duda, desconcierto en el administrado que, por un lado, constata que la Comunidad de Propietarios no aporta la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por otro, que el Ayuntamiento no solo no apercibe a la misma de la posibilidad de dictar una orden de ejecución sino que, además, desestima tanto la solicitud como el recurso presentado (cuando se instaba en ambos casos, a la vista del Decreto de 16 de marzo de 2016, la incoación por ese Ayuntamiento de un expediente de orden de ejecución).

En relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta el artículo 231.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales que establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento, en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

También en relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que, de conformidad con el artículo 35.1 b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, serán motivados, con sucinta



referencia de hechos y fundamentos de derecho, los actos que resuelvan recursos administrativos. Por otro lado, el artículo 88.1 de Ley 39/2015 establece que la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo y, en la misma línea, establece el artículo 119.3 de Ley 39/2015 que el órgano que resuelva el recurso decidirá cuantas cuestiones, tanto de forma como de fondo, plantee el procedimiento, hayan sido o no alegadas por los interesados, y que la resolución será congruente con las peticiones formuladas por el recurrente.

Sin embargo, ni el Decreto de 14 de marzo de 2019 que desestima la solicitud consistente en que el Ayuntamiento *“dicte de oficio la orden de ejecución”* ni el Decreto de 20 de mayo de 2019 que desestima el recurso de reposición en el que se indicaba *“que se haga cumplir el Decreto de trámite con apercibimiento de orden de ejecución de fecha 16 de marzo de 2016”* explicitan las razones por las cuales el Decreto de 3 de octubre de 2018 solamente acuerda conceder a la Comunidad de Propietarios *“un plazo de prórroga de 5 meses para la subsanación de deficiencias pendientes y la aportación de la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”* pero no contempla (como sí lo hacía el Decreto de 16 de marzo de 2016) *“la advertencia de que, en caso contrario, se procederá (...) a dictar la correspondiente orden de ejecución”*.

Además, parece desprenderse de la documentación examinada que los Decretos de 14 de marzo y 20 de mayo de 2019 en virtud de los cuales se desestiman, respectivamente, la solicitud de 6 de marzo de 2019 y el recurso de reposición de 17 de abril de 2019, se dictan a la vista de los informes técnicos de 14 de marzo de 2016 y 28 de septiembre de 2018.

Es cierto que el informe técnico de **28 de septiembre de 2018** señala que las deficiencias *“no incurren en ninguno de los supuestos establecidos (...) para dictar órdenes de ejecución: Afcción hacia la vía pública, Grave riesgo para la salubridad pública, Grave riesgo a la integridad de los ocupantes y, cuando del incumplimiento del deber de uso y conservación regulado en el artículo 8 LUCyL y de la adaptación al ambiente del artículo 9 LUCyL, deriven situaciones de especial gravedad”*. Sin embargo, también es cierto que, con fundamento en el informe técnico de **14 de marzo de 2016** (que considera que las deficiencias no certificadas *“no incurren en ninguno de los siguientes supuestos: -Riesgo hacia la vía pública. -Grave riesgo a la integridad de los ocupantes. -Riesgo grave para la salubridad pública”*), se dictó el **Decreto de 16 de marzo de 2016** de conformidad con el cual se acuerda conceder a la Comunidad de Propietarios *“un plazo de 15 días (...) con la advertencia de (...) dictar la correspondiente orden de ejecución”*.

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de ese



Ayuntamiento, y como continuación a las notificaciones de los Decretos de 14 de marzo y 20 de mayo de 2019, se proceda a remitir un nuevo escrito de respuesta (tanto a la solicitud de 6 de marzo de 2019 como al recurso de reposición de 17 de abril de 2019) comprensivo de las razones por las cuales el Decreto de 3 de octubre de 2018 no contempla (como sí lo hacía el Decreto de 16 de marzo de 2016) *“la advertencia de que, en caso contrario, se procederá (...) a dictar la correspondiente orden de ejecución”*.

En segundo lugar, también debemos de poner de manifiesto que, en virtud del Decreto de 3 de octubre de 2018, se acuerda *“conceder a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de prórroga de 5 meses para la subsanación de deficiencias pendientes y la aportación de la documentación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”* (es decir, *“la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”*).

Sin embargo, resulta de las últimas actuaciones municipales de las que tenemos conocimiento (informe técnico de 27 de septiembre de 2019 y Decreto de 30 de septiembre de 2019) que, **transcurrido casi un año desde el Decreto de 3 de octubre de 2018, no se ha dado cumplimiento al mismo**. En concreto, y según el Informe técnico de 27 de septiembre de 2019, en la fecha de su emisión se encuentra pendiente *“la aportación de un certificado suscrito por técnico competente acreditando la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos por el técnico inspector para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible”*.

Además, también resulta de la documentación analizada que, solamente una vez que esta Institución se dirigió a ese Ayuntamiento solicitando ampliación de la información inicialmente remitida, se evacuó el informe técnico de 27 de septiembre de 2019 y se dictó el Decreto de 30 de septiembre de 2019, en virtud del cual se resuelve conceder a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX un plazo de audiencia de 10 días y se señala textualmente *“transcurrido dicho plazo se procederá a la imposición de multas coercitivas a razón de una multa al mes en la cantidad de 100 euros hasta alcanzar la cantidad de 1000 euros”*.

Sin embargo, no podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que los actos sujetos al Derecho Administrativo serán inmediatamente ejecutivos y el artículo 99 que las Administraciones Públicas podrán proceder, previo apercibimiento, a su ejecución forzosa a través de alguno de los medios legalmente previstos.

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, ese Ayuntamiento debe exigir a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX el cumplimiento de la obligación



establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en consecuencia, la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible.

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 ese Ayuntamiento, y como continuación a las notificaciones de los Decretos de 14 de marzo y 20 de mayo de 2019, se proceda a remitir un nuevo escrito de respuesta (tanto a la solicitud de 6 de marzo de 2019 como al recurso de reposición de 17 de abril de 2019) comprensivo de las razones por las cuales el Decreto de 3 de octubre de 2018 no contempla, en los mismos términos que el Decreto de 16 de marzo de 2016, la advertencia de dictar una orden de ejecución.

2.-Que por parte de ese Ayuntamiento se exija a la Comunidad de Propietarios de la calle XXX el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 317 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en consecuencia, la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el citado inmueble en el estado legalmente exigible.

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