



Ayuntamiento de XXX

Asunto: deficiente estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX

Ilmo/a. Sr/a:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **755/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente el reclamante alude al deficiente estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el edificio colindante (XXX). En relación con dicha problemática se ha remitido un escrito a ese Ayuntamiento el día 3 de diciembre de 2018 sin respuesta en la fecha de presentación de la queja.

Por lo demás, figura en el expediente que XXX se dirigió a ese Ayuntamiento mediante un escrito de fecha de entrada 18 de agosto de 2016 y que, como consecuencia del mismo, se emitió un informe por la Diputación de Salamanca el día 21 de septiembre de 2016 en el que textualmente se indicaba *“en la visita de inspección no se ha tenido acceso al interior de los inmuebles por lo que no se ha podido comprobar los hechos denunciados. De la inspección exterior a los dos inmuebles solo se ha detectado el mal estado de sus cubiertas, con tejas corridas y falta de impermeabilización del hastial de la vivienda propiedad de la denunciante”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información sobre dicha problemática a ese Ayuntamiento. Dicho trámite fue cumplimentado mediante escrito de 13 de febrero de 2020 (al que se adjunta un informe de la Diputación de Salamanca de 7 de febrero de 2020).

Se indica en el escrito de 13 de febrero de 2020 que *“ante las quejas de un vecino de la localidad (...), y tras conseguir las llaves de acceso al inmueble, se solicitó un nuevo informe de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Salamanca (...) dicho informe se remite, también, a las dos partes afectadas”*. Por lo demás, en dicho informe de la Diputación de Salamanca de 7 de febrero de 2020 se señala, entre otras consideraciones, que *“se comprueba que se ha recorrido la cubierta y se ha recibido con mortero de cemento el encuentro de la cumbrera y el hastial medianil con el edificio colindante”*.

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



Resulta de lo expuesto que XXX se dirigió a ese Ayuntamiento mediante un escrito de fecha de entrada 18 de agosto de 2016 y que, como consecuencia del mismo, se emitió un informe por la Diputación de Salamanca el día 21 de septiembre de 2016 en el que textualmente se indicaba que *“no se ha tenido acceso al interior de los inmuebles por lo que no se ha podido comprobar los hechos denunciados”*. Posteriormente, y así resulta del escrito de 13 de febrero de 2020, *“ante las quejas de un vecino de la localidad (...), y tras conseguir las llaves de acceso al inmueble, se solicitó un nuevo informe de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Salamanca (que se emitió el 7 de febrero de 2020)”*.

Por lo tanto, han transcurrido más de 3 años desde que XXX se dirigió a ese Ayuntamiento mediante el escrito de fecha de entrada 18 de agosto de 2016 hasta que, con fecha 7 de febrero de 2020, se emitió un informe técnico *“tras conseguir las llaves de acceso al inmueble”* (el anterior informe técnico de la Diputación de Salamanca de 21 de septiembre de 2016, y así se reflejaba en el mismo, se emitió sin haber *“tenido acceso al interior de los inmuebles”*, y en consecuencia, las consideraciones que en el mismo se realizan se basan, solamente, en la *“inspección exterior”*).

Sin embargo, en relación con lo expuesto, no podemos dejar de tener en cuenta que la normativa urbanística, por un lado, prevé que el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para la entrada en fincas, construcciones e instalaciones obteniendo, en defecto del consentimiento del titular, la oportuna autorización judicial, y por otro, tipifica como infracción urbanística leve, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

En primer lugar, el artículo 112.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dispone que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial. También el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo se refiere a esta cuestión cuando indica que el personal encargado de la inspección está autorizado para entrar, sin necesidad de previo aviso, en fincas y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, añade que, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna autorización judicial. También se refieren a esta problemática el artículo 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial según el cual corresponde a los Juzgados de lo contencioso administrativo autorizar la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, y el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que establece, en los mismos términos, que estos mismos Juzgados conocerán de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el



consentimiento de su titular.

En segundo lugar, tanto el artículo 115.1 c) 3) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, establecen que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

Además, en relación con la problemática expuesta no podemos obviar que, como ya indicó en su día 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*” y que 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).

Por lo demás, en esta misma línea se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016 remitida a un Ayuntamiento de la provincia de Cáceres (a propósito de una queja cuyo autor denunciaba la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble). Entre otras consideraciones, se señala en la citada Sugerencia que “*Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra*”.

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 en actuaciones sucesivas de esa Corporación, y en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística, se agilicen las visitas de inspección a los inmuebles objeto de la misma, accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial.

2.-Que se tenga en cuenta que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística [artículo 115.1 c) 3) de la 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo].

3.-Que se tenga en cuenta, también, la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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
Tomás Quintana López