



Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo
Calle Los Picones, s/n
24010 San Andrés del Rabanedo
(LEÓN)

Asunto: Estado de conservación del solar localizado en la calle XXX, de San Andrés del Rabanedo. Continuación del expediente 20181925 / Resolución

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **859/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El reclamante en su escrito de queja ponía de manifiesto el deficiente estado de conservación del solar localizado en la calle XXX (ref. catastral XXX) de San Andrés del Rabanedo (León).

Como recordará, con el mismo objeto se tramitó el expediente núm. 20181925 en el contexto del cual se remitió a ese Ayuntamiento, con fecha de 14 de noviembre de 2018, una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se señalaba:

“1.-Que por parte de esa Corporación, y en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística, se giren visitas periódicas a los solares sitos en su término municipal (en concreto, al solar localizado en la calle XXX).

2.-Que a la vista del resultado de las referidas visitas de inspección, y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se incoen los correspondientes expedientes de orden de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el art. 106 de la Ley 5/1999 y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004”.

Dicha Resolución fue aceptada por ese Ayuntamiento, mediante escrito de fecha de entrada en esta Institución de 23 de noviembre de 2018, en el que se señalaba que: *“Por la presente se comunica que se acepta dicha Resolución, indicando que por parte del Ayuntamiento se van a seguir realizando visitas periódicas a los solares sitos en nuestro término municipal (en concreto, al solar objeto de reclamación). Y que si de las inspecciones realizadas, y de concurrir los presupuestos que legitiman nuestro ejercicio, se incoarán los correspondientes expedientes de orden de ejecución”.*

Sin embargo, y según manifestaciones del reclamante, *“transcurrido un plazo de tiempo prudencial el Ayuntamiento no ha procedido a la limpieza del solar ni ha*



realizado ninguna actuación sobre el mismo a pesar de haberse comprometido a ello”, adjuntando reportaje fotográfico.

Por lo tanto, se procedió a la apertura de un nuevo expediente (859/2019) iniciando la investigación oportuna sobre la cuestión planteada y dirigiéndonos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con la problemática que constituye el objeto de queja, en concreto se solicitaban las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo en el solar localizado en la calle XXX (ref. catastral XXX) con posterioridad a nuestra Resolución de 14 de noviembre de 2018.

En atención a dicha petición de información se remitió informe con fecha de registro de entrada en esta Procuraduría el 11 de febrero de 2020, en el cual se hacía constar que: *“con fecha 19 de noviembre de 2019 se solicitó informe a la Policía Local sobre el estado en el que se encuentra dicho solar, [...] no habiéndose emitido hasta la fecha informe. En el momento de su recepción se le informará del mismo y de las actuaciones realizadas”*.

Pues bien, considerando que no se había dado respuesta a nuestra petición de información, se solicitó ampliación de la misma, concretando las actuaciones realizadas por esa corporación municipal desde la fecha de la Resolución, indicando expresamente si había ejercido sus facultades de inspección urbanística y detallando las visitas giradas al solar objeto de queja. Interesaba conocer a esta Institución si a la vista del resultado de las referidas inspecciones se habían dictado las correspondientes órdenes de ejecución o tramitado expediente urbanístico alguno.

Este último trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante la remisión de dos informes recibidos el 2 y 9 de septiembre de 2020, en los cuales se pone de manifiesto, respectivamente que:

“Con fecha 14 de febrero de 2020 se emite informe por la Policía Local y con fecha de 21 de febrero de 2020 se requiere a la propietaria del solar para que proceda a la limpieza del solar”. (Se adjunta informe policial y comunicación a la propietaria).

“Por la presente se comunica que se ha procedido a intentar realizar la notificación mediante acuse de recibo dos veces, siendo devueltas las mismas una por ausente de reparto y la otro por desconocido, motivo por el cual se va a proceder a remitir para su publicación en el Boletín Oficial de Estado”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.



Debemos comenzar poniendo de manifiesto que, según el informe municipal y la documentación adjunta analizada, resulta acreditado, tal y como manifestaba el reclamante, el deficiente estado de conservación del solar objeto de queja, sin que el Ayuntamiento haya dictado la oportuna orden de ejecución. En el informe policial emitido una vez realizada la inspección ocular al lugar indicado en fecha 12 de febrero de 2020, se pone de manifiesto que: *“el solar se encuentra lleno de maleza, constituyendo un peligro potencial, tanto por el riesgo de incendio (debido a la cantidad de combustible-maleza) como por el riesgo de caída de un árbol sobre cableado aéreo que pasa por la misma”*.

En primer lugar, es oportuno recordar nuevamente a esa entidad local que debe tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”*.

En segundo lugar, debemos indicar que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).



El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. El artículo 319 dispone que el Ayuntamiento puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa. La orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

El artículo 321 del mismo texto legal (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Al mismo tiempo, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las ordenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

Finalmente, se comunica en el informe de la Alcaldía que se *“ha procedido a intentar realizar la notificación mediante acuse de recibo dos veces, siendo devueltas*



las mismas una por ausente de reparto y la otro por desconocido, motivo por el cual se va a proceder a remitir para su publicación en el Boletín Oficial de Estado”.

En relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que si los interesados en un procedimiento son desconocidos o, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda publicar un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente). Cuestión diferente será cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, en cuyo caso el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

Por lo tanto, a juicio de esta Institución, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la presentación de la denuncia por parte del reclamante y de la intervención policial el 12 de febrero de 2020, procede que se gire una nueva visita de inspección al solar objeto de queja, con el fin de que se determine el grado de deterioro o conservación del mismo. A la vista del referido informe, y atendiendo a sus conclusiones, procederá, en su caso, incoar a la mayor brevedad posible, un expediente de orden de ejecución.

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**:

Primero.- Una vez efectuada la notificación por medio del Boletín Oficial del Estado, tal y como nos ha informado, se proceda por parte de esa Corporación a realizar una nueva visita de inspección al solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de San Andrés del Rabanedo (León) y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe, a la mayor brevedad posible y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, el correspondiente expediente de orden de ejecución.

Segundo.- Sea considerada 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, en los casos en los que se producen daños a terceros.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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