



Ayuntamiento de XXX

XXX

(Palencia)

Asunto: Daños en bodega con riesgo de hundimiento / Resolución.

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **5165/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El inicio del expediente tuvo lugar con la recepción de un escrito de queja que exponía los daños causados en una bodega situada en ese término municipal, pago XXX, nº XXX, propiedad de (...), de los cuales responsabilizaba en parte a ese Ayuntamiento.

Señalaba el reclamante que se había desprendido material de la bóveda de la bodega y existía riesgo de desplome, pues ya se había producido un hueco apreciable desde el exterior y grietas en el interior. El propietario había comunicado al Ayuntamiento la existencia de los daños por medio de un correo electrónico remitido a la oficina municipal con fecha XXX desde la dirección XXX.

Continuaba indicando que la parte superior de la bodega coincidía con un terreno de propiedad municipal utilizado como merendero siendo una de las causas que había originado los daños el mal estado de conservación de ese espacio, más concretamente, se refería al deterioro de una senda existente entre esa bodega y otra próxima (propiedad de...) utilizada como paso público por las personas que frecuentaban la zona.

Añadía que la bodega últimamente mencionada y la zarcera se encontraban en avanzado estado de deterioro, perjudicando también a la colindante, sin que el Ayuntamiento hubiera advertido a su propietario del deber de mantenerla en condiciones de seguridad.

Admitida a trámite la queja e iniciada la investigación oportuna, se solicitó información sobre la cuestión planteada.

A pesar de haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 4/03/2020) hasta en tres ocasiones (16/07/2020, 14/09/2020 y 10/11/2020), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.



El artículo 3.1 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de que disponemos, facilitada únicamente por el reclamante, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones.

Hemos de señalar que de esa documentación resulta que existe un hueco en el suelo de considerables proporciones, según las fotografías aportadas por el autor de la queja, aunque se desconoce el estado actual en el que se encuentra, lo que debe constatarse a través de una inspección previa que deben llevar a cabo bien los servicios técnicos municipales o, en su defecto, los del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Palencia, a quien, en su caso, debe pedir su intervención.

Nada nos ha indicado sobre la titularidad del terreno, si es público o privado, aunque si existe un merendero y ese espacio se utiliza como un paso público su mantenimiento corresponde a esa entidad local, aunque pueda coexistir con el deber del titular de una bodega (próxima a la nº XXX) de mantenerla en buen estado de conservación.

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.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se refiere a los deberes que comprende el derecho de propiedad del suelo, en particular, dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

El mismo deber se impone en el artículo 8.1 b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y el 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. 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.

En cualquier caso, es necesario destacar que ese Ayuntamiento debe ser diligente cumpliendo sus obligaciones de mantenimiento de un espacio público en condiciones de seguridad y garantizando el cumplimiento de las obligaciones que corresponden al titular de un bien inmueble cuando se halla en mal estado, puesto que en caso de hundimiento o daños personales a terceras personas el Ayuntamiento puede ser responsable de la reparación económica de los perjuicios causados.

Por otra parte, teniendo en cuenta que en la reclamación se hacía referencia a algunos daños ya causados en la bodega situada en el nº XXX, de los cuales advirtió su propietario aun de manera informal (mediante el envío de un correo electrónico) y nada ha informado al respecto, debería considerar la posibilidad de iniciar de oficio un expediente de responsabilidad patrimonial para determinar si concurren todos los elementos para decidir si debe asumir el Ayuntamiento su reparación.

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**:

- Debe ordenar que se lleve a cabo una inspección de la zona de las bodegas (pago XXX) por los servicios técnicos municipales o, en defecto de estos, dirigirse a la Diputación Provincial de Palencia con la finalidad de obtener asistencia y cooperación técnica para llevar a cabo esa inspección, determinar su estado de conservación y las deficiencias que puedan ser observadas.

- En caso de tratarse de un terreno público, debe llevar a cabo las obras precisas para su mantenimiento en condiciones adecuadas de seguridad.

- También con la asistencia y cooperación técnica de la Diputación Provincial de Palencia, si fuera necesario, en caso de que se conste el



incumplimiento del deber urbanístico del propietario de la bodega próxima a la número XXX de mantenerla en deficientes condiciones de seguridad, debe iniciar de oficio el procedimiento para dictar la orden de ejecución pertinente.

- Debe considerar la conveniencia de iniciar de oficio un expediente de responsabilidad patrimonial para determinar si los daños causados en la bodega situada en el número XXX son imputables a esa Administración local.

- Debe cumplir la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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