



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**XXX**  
**(Ávila)**

**Asunto: Deficientes condiciones de higiene y salubridad en vivienda colindante**

Ilmo. Sr.:

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 **4822/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la ausencia de condiciones de higiene y salubridad en que se encuentra la vivienda situada en la calle XXX de la localidad de XXX (Ávila).

Según manifestaciones del autor de la queja, se trata de una vivienda deshabitada en la que hay *“ratas, bichos, etc”*. Además, tiene un patio totalmente abandonado y *“lleno de malas hierbas”*.

Se añadía asimismo que dicha cuestión se puso en conocimiento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia de Ávila quien comunicó que se trataba de un asunto de competencia municipal y que por ello se había dado traslado del mismo al Ayuntamiento de XXX sin obtener respuesta.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar:

Que de las averiguaciones realizadas resulta que la finca pertenecía a una señora que presuntamente ha dejado la misma a sus sobrinos, sin determinar el número ni la identidad de los mismos.

Que ninguno de ellos reside en el pueblo y se desconoce la dirección *“por lo cual no se les puede notificar”* añadiendo: *“y todo ello presumiendo que ellos sean los herederos, porque a día de hoy esta alcaldía no puede determinar quien sea el propietario/s de la finca”*.



Que esta problemática es común en la llamada España vaciada donde existen fincas en estado de abandono sin que nadie se haga responsable de las mismas porque el coste de conservación es notablemente superior a su valor en venta y/o su valor real.

Que *“si el Ayuntamiento se tuviera que encargar de desescombrar y limpiar las fincas que se encuentran en su misma situación tendría que emplear en este objetivo unos fondos o dinero que no dispone”*.

Pone en duda la realidad de algunas denuncias indicando que en el caso presente no se ven ratas en las calles lo que desvirtúa, a juicio del Alcalde, que puedan existir en la finca en cuestión, y añade que la presencia de algún ejemplar puede derivar de la circunstancia de que quienes tienen residencias de verano *“dejan las rejillas de los sumideros que hay en los patios levantadas, y puede podría (sic) ser que alguna rata pueda salir de ahí. Pero en general no se ven ratas por el pueblo”*.

A la vista de lo informado, procede realizar una serie de consideraciones.

En primer lugar y en lo concerniente a la titularidad de los inmuebles, hemos de indicar que pese a lo manifestado por ese Ayuntamiento, esta circunstancia es fácilmente constatable a través de las correspondiente consulta en el Registro de la Propiedad Urbana, todo ello al margen de las competencias que ostenta para la gestión de los impuestos que gravan los mismos y que permiten conocer quién el sujeto pasivo de los mismos.

Por otra parte el fallecimiento de un titular y el desconocimiento del contenido de sus últimas voluntades (en caso de existir) no impide el ejercicio de acciones que pueden ejercitarse contra la herencia yacente o, en su caso, contra la comunidad hereditaria.

En segundo lugar tampoco puede obviarse la existencia de mecanismos legales para garantizar que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles cumplan 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).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble sito en su término municipal, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y*



*personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber; y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”.*

Sin embargo, es cierto que la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que es la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. 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.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios) se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual *“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) viene siendo 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).

Asimismo, 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 (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), 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 órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

Por consiguiente procede, a juicio de esta Procuraduría, que esa Corporación lleve a cabo la investigación oportuna acerca del estado del inmueble descrito en este expediente y, en su caso, que inicie un expediente de orden de ejecución respecto del mismo o, en su caso de ejecución subsidiaria ajustándose a la normativa citada en esta Resolución con el fin de mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad los terrenos que se encuentren en deficiente estado de conservación, realizando, a costa de los obligados, las necesarias tareas de limpieza, desbroce y retirada de vegetación, escombros y basuras que propicien la aparición de insectos o roedores y que pueden poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, especialmente los de inmuebles colindantes.

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**:

**PRIMERA.-** Que por parte de esa Corporación se verifique el estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato del inmueble de referencia y, en caso de que se verifique que existen deficiencias se proceda a incoar expediente de orden de ejecución notificándolo al propietario de existir, o a la comunidad hereditaria de la titular fallecida; haciendo expresa advertencia en todo caso de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza comportará la ejecución subsidiaria a cargo del caudal hereditario, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de dichas labores.

**SEGUNDA.-** Que 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 procede, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución por parte de los propietarios, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, en los casos en los que se producen daños a terceros.

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



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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