



Excmo. Ayuntamiento de Toro
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, nº 1
49800 TORO
(Zamora)

Asunto: Deficiente estado de solar urbano / Resolución

Ilmo. Sr. Alcalde:

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 **647/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación de un solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Manifiesta el autor de la queja, que el citado solar *“está lleno de rastros, bolsas de basura, sirve de depósito de escombros de obras de vecinos, contenedores, tejas, etc. aparcamiento de coches y de urinario”*. Asimismo, respecto a la edificación colindante afirma que *“se la está perjudicando produciendo grietas en las paredes exteriores, humedades y desprendimiento del firme de éstas”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento en diversas ocasiones, de forma verbal y mediante escrito de XXX de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja existan indicios de solución por parte de ese Ayuntamiento ni de los propietarios de dicho solar.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa entidad local de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, detallando el estado de conservación y limpieza actual de la parcela sita en calle XXX, de la localidad de Toro.



- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar el mismo 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, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 5 de julio de 2022, adjuntando copia íntegra del expediente con referencia XXX/2022, tramitado en ese Ayuntamiento, relacionado con la problemática planteada.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sin embargo, más allá de la citada competencia municipal, 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, todo ello 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 principio, ese Ayuntamiento de Toro no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de la presente queja sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), ni del incumplimiento del deber que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011 afirma que 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”, como ha sucedido en el presente supuesto.

No obstante, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, instrumento que es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Esta 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.

Por ello, debemos advertir que, en relación con las obligaciones de vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, entre otras, 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) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de atribución de **responsabilidad patrimonial** a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, recriminando y sancionando la inactividad de los Ayuntamientos y la consiguiente dejación del ejercicio de su función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, debiendo entonces hacer frente a las indemnizaciones por los daños y perjuicios que, en su caso, haya sufrido el perjudicado (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).

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido parcialmente observado por ese Ayuntamiento, habiendo recordado en dos ocasiones a los propietarios del solar objeto de queja (mediante escritos de XXX de 2021 y de XXX de 2022) su deber de realizar las obras de cerramiento y trabajos necesarios de limpieza, desbroce y recogida de agua, para adaptar el mismo a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y demás normas de aplicación. Por el momento, y sin perjuicio de cualquier otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, los particulares no han adoptado las medidas oportunas en orden a la adecuación del solar, ni ese Ayuntamiento ha instruido expediente administrativo para dictar orden de ejecución, tal y como había advertido a los interesados.



Finalmente, 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 de Toro, como bien conoce, ostenta 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”.*

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.- Que atendiendo a la obligación municipal de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación del solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), por parte de los propietarios, conforme dispone la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra, se sugiere que se proceda por parte de esa Corporación, en el caso de que no se hubiere actuado ya de tal manera, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución.

Segundo.- Que en virtud de la potestad de esa Administración local de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie, cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la 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), siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.

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