



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Calle XXX**  
**42XXX – XXX**  
**(Soria)**

**Asunto: Molestias causadas por los humos de una vivienda**

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 **4056/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a los humos y malos olores generados por las chimeneas de un inmueble ubicado en su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando informe correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a las molestias generadas por el funcionamiento de dos tubos de salida (campana de la cocina y extractor del calentador), que fueron instalados tras las reformas ejecutadas en una vivienda sita en la C/ XXX, XXX, del municipio soriano de XXX. Estos hechos fueron denunciados por Dña. XXX, como vecina afectada, mediante escrito remitido a ese Ayuntamiento (Reg. entrada XXX), en el que solicitaba su intervención para erradicar los malos olores que se perciben en el jardín de su vivienda colindante.

En su respuesta, la Administración municipal reconoció que tenía conocimiento del escrito remitido por la Sra. XXX, pero que no se había adoptado medida alguna ya que *“no consta en el archivo de este Ayuntamiento proyecto de reforma, ni licencia de obras”* respecto a las salidas de humos ejecutadas. Se indicaba también desde la Secretaria municipal que *“la obra de rehabilitación ha sido realizada entre los años 2004 y 2007”*, si bien se estaba a la espera de recibir un informe solicitado a la Asesoría Técnica municipal.



En consecuencia, se acordó solicitar una ampliación de información al Ayuntamiento de XXX para conocer el contenido de dicho informe y si se había adoptado alguna medida tras su recepción. Al respecto, la citada Corporación municipal nos dio traslado del resultado de la inspección practicada por dicho técnico, en el que se extraían las siguientes conclusiones:

*“- La edificación sobre las que supuestamente se han realizado las obras denunciadas, está situada en parcela calificada como Suelo Urbano.*

*- Durante la visita se observa la existencia de dos tubos en la fachada de la edificación que da a un patio, que según catastro, correspondería a la propia edificación (el subrayado es nuestro). Los tubos están situados a media altura de la fachada. Puesto que no se ha podido acceder al interior de la edificación se desconoce a qué tipo de instalación pertenecen ambos tubos.*

*- Efectuada consulta al Ayuntamiento, se me informa que no consta en Registro Municipal que se haya solicitado en el Ayuntamiento Licencia de Obra alguna la realización de las obras. (...)*

*- Se informa, que las obras denunciadas, se podrían situar, con la normativa hoy vigente, entre las incluidas en el punto 4, del apartado a) Actos constructivos incluido en el punto 1, del art.314.bis. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.*

*- Conforme a lo anterior se informa que **EL PROMOTOR DEBIERA DE HABER INICIADO EL CITADO PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE CON ANTERIORIDAD A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, Y QUE AL NO HABER SIDO ASÍ PROCEDERÍA ADOPTAR MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD SEGÚN LO REGULADO EN EL ART. 341. ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA URBANÍSTICA, EN CASO DE OBRA NO TERMINADA Y EN EL ART. 343. ACTOS CONCLUIDOS SIN LICENCIA URBANÍSTICA, EN CASO DE QUE LA OBRA ESTUVIESE TERMINADA.***

*- Al tal respecto, y a los efectos del inicio de un procedimiento de restauración de la legalidad, si fuese posible, **SE CONSIDERA QUE DEBIERA SOLICITARSE PREVIAMENTE AL EJECUTOR DE LAS OBRAS LA DOCUMENTACION QUE LA ADECUACIÓN DE LAS OBRAS EJECUTADAS A LA JUSTIFIQUE NORMATIVA VIGENTE AL RESPECTO, DE ACUERDO CON EL TIPO DE CADA INSTALACIÓN AFECTADA POR LAS OBRAS**”.*

Sin embargo, de la documentación remitida por dicha Administración municipal, no consta que se ejecutase ninguna actuación adicional por dicha Corporación, manteniéndose, en consecuencia, las molestias denunciadas por la Sra. XXX.



A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación del Ayuntamiento de XXX en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o de otra naturaleza, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

De las inspecciones practicadas por la Asistencia técnica municipal, se acredita fehacientemente la existencia de dichas chimeneas en la vivienda situada en la C/ XXX, XXX, y que no consta ninguna documentación que acredite que obtuviese alguna licencia que permitiese su ejecución. Sin embargo, al no haber podido acceder al interior de dicho inmueble, no se ha podido constatar ni la altura de dichos tubos, ni su distancia respecto a la vivienda de la vecina denunciante, por lo que no es posible efectuar ninguna consideración sobre los perjuicios reales o efectivos de dicha salida de humos.

En consecuencia, únicamente procede efectuar una serie de consideraciones generales sobre las actuaciones que, a juicio de esta Institución, debería adoptar esa Corporación para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente. Así, en primer lugar, debemos indicar que no es cierto que haya prescrito la posible infracción cometida, puesto que no existe ninguna certeza sobre la fecha de ejecución de dichas salidas de humo, por lo que debería ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 351.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: *“El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción* (el subrayado es nuestro)”. En su último informe remitido, ese Ayuntamiento nos ha comunicado que desconoce la fecha de ejecución de la chimenea objeto de la presente queja, por lo que debemos acudir a la fecha de la inspección urbanística realizada por la Asesoría Técnica municipal, esto es, el 22 de febrero de 2021.

Por lo tanto, es posible la intervención de la Administración municipal para exigir al titular de la vivienda ubicada en la C/ XXX, XXX, de esa localidad, que cumpla las exigencias fijadas en la normativa vigente, puesto que nos encontramos ante un acto sujeto a una declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 314 bis del Reglamento autonómico de Urbanismo: *“Están sujetos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:*

*a) Actos constructivos:*



*1º. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.*

*2º. Las obras de mantenimiento y reparaciones puntuales del edificio.*

*3º. La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.*

*4º. Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas”.*

En consecuencia, es preciso que la Administración municipal acuerde la incoación de un expediente sancionador y de restauración de la legalidad urbanística, tal como se dispone en el art. 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: *“Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero”.* En el mismo sentido, cabe citar el art. 343.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En lo que respecta al expediente de restauración de legalidad, el art. 118.1 de la Ley de Urbanismo, establece que *“con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:*

*a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.*

*b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.*

*c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se*



*ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a”.*

En este caso, sería necesario conocer si las construcciones ejecutadas cumplen las condiciones impuestas en la normativa urbanística aplicable a ese municipio, por lo que, al no disponer de planeamiento propio aprobado, debemos acudir las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Soria aprobadas definitivamente mediante Orden de 4 de julio de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente por la Orden FYM/279/2015, de 24 de marzo. Sobre esta cuestión, debemos acudir al artículo 3.3.3.3 c) de dichas Normas, que prevé que *“las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo”.*

Para determinar esta cuestión, es preciso que la Administración municipal ejerza las potestades de inspección urbanística prevista en los términos previstos en el artículo 112.1 de la Ley autonómica de Urbanismo: *“Son competencias de inspección urbanística 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”.* Para realizar dicha labor, el Ayuntamiento puede solicitar, si así lo desea, la asistencia de la Asesoría Técnica municipal, o la colaboración de los Servicios Técnicos de la Diputación de Soria en el marco de las funciones de asistencia y cooperación a los pequeños municipios que el artículo 36.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases para el Régimen Local, atribuye a las administraciones provinciales.

Por lo tanto, es necesario que se lleve a cabo una inspección por técnico competente en el interior de la vivienda sita en la C/ XXX, XXX, de la localidad de XXX para determinar si el funcionamiento y la estructura de las chimeneas objeto de la presente queja se ajustan a las características exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación. En el caso de que fuera así, se debería requerir al propietario de dicho inmueble para que regularizase su situación jurídica conforme a lo previsto en el artículo 118.1 b) de la Ley 5/1999, y en el supuesto de que no cumpliera dichos requisitos, debería acordarse la demolición de lo construido y su posterior reconstrucción conforme a la legalidad vigente de acuerdo con lo establecido en el artículo 118.1 a) de la citada norma.

Por último, debería acordarse también por el órgano competente de ese Ayuntamiento un expediente sancionador por estos hechos ya que supondría, en



principio, la comisión de una infracción leve conforme a lo tipificado en el artículo 115.1 c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Adicionalmente, debemos indicar que, tal como hemos relatado en expedientes de queja anteriores (**20110135** y **20141149**), los Tribunales han determinado claramente la responsabilidad de los municipios en el control urbanístico de las chimeneas y de los humos que se pudieran emitir. De esta forma, cabe mencionar la Sentencia de 27 de marzo de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Burgos, el cual, al enjuiciar la inactividad del Ayuntamiento de Ávila ante una denuncia de molestias de humos procedente de una chimenea francesa, determinó claramente que *“el Ayuntamiento ya desde un principio es responsable de haber permitido y consentido construir esa chimenea en esas condiciones urbanísticas y sabiendo la altura que tiene la boca exterior de dicha chimenea y su distancia respecto de al menos la vivienda colindante propiedad de la recurrente”*. Del informe pericial, el Tribunal estableció como conclusión clara que *“los humos y gases que se introducen en mencionada vivienda, procedente de la chimenea de referencia causan una clara contaminación ambiental que lesiona el bien jurídico protegido en el art. 45 de la CE ., concretamente el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, medio ambiente (entendido en el sentido de aire puro y libre de los humos y gases que emite la chimenea del apelante) que no se respeta ni siquiera en el interior de la vivienda de la parte actora”*. De esta forma, *“no es necesario que existan personas enfermas o con dificultades respiratorias que vivan en la vivienda de la actora para poder calificar los perjuicios que se derivan de mencionada contaminación ambiental como graves, y que por ello necesitan ser evitados a toda costa y con la mayor celeridad y rapidez posible, máxime cuando lo que se está afectando y dañando es la calidad de vida de toda una familia, nada menos que en el interior de su vivienda. Si ya la intimidad de la vivienda está protegida constitucionalmente, qué vamos a decir de la vida en el interior de esa misma vivienda, cuya calidad se dificulta y deteriora porque desde el exterior se recibe una atmósfera intensamente contaminada por la emisión de unos humos y gases fruto de la combustión a través de una chimenea en cuya construcción no se ha respetado las exigencias que para dicho elemento arquitectónico prevé la normativa urbanística aplicable”*.

También en relación con esta cuestión debe tenerse en cuenta que la inactividad de esa Corporación municipal ante los hechos denunciados podría provocar que aquellas personas que pudieran sentirse perjudicadas interpongan la pertinente reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios irrogados ante la pasividad de las Administraciones Públicas, tal como se recoge en la más reciente jurisprudencia, por molestias sufridas en su domicilio (SSTS de 18 de noviembre de 2002 y de 29 de mayo de 2003, entre otras). Estas resoluciones judiciales tienen su fundamento en la doctrina constitucional de respeto al derecho fundamental establecido en el art. 18 de nuestra Constitución, que considera que el derecho a la integridad física y moral, a la intimidad



personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio supone un derecho fundamental que debe alcanzar la máxima protección jurídica. Así, la STC de 24 de mayo de 2001, justificó la indemnización devengada, al considerar que *“estos daños estarán representados por la imposibilidad de utilizar el domicilio habitual y la correlativa necesidad de buscar otro distinto para evitar las molestias; o, cuando se continúe en el propio, por la incomodidad o sufrimiento moral y físico experimentado en la vida personal”*, y la STC de 23 de febrero de 2004, parte del hecho de que *“los derechos a la integridad física y moral, a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio han adquirido también una dimensión positiva en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a la plena efectividad de estos derechos fundamentales. Habida cuenta de que nuestro texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos (STC 12/1994, de 17 de enero, FJ 6), se hace imprescindible asegurar su protección no sólo frente a las injerencias tradicionales, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada”*.

En conclusión, esta Procuraduría considera que el Ayuntamiento de XXX debe intervenir en la cuestión objeto de queja para garantizar el derecho de los vecinos al disfrute de un medio ambiente adecuado, en los términos fijados en el art. 45 de la Constitución, sin entrar -debemos reiterarlo de nuevo- en otras consideraciones de disputas vecinales que, en su caso, pudieran existir.

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 el ejercicio de las potestades atribuidas a los municipios por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se lleve a cabo una inspección urbanística por técnico competente en el interior de la vivienda sita en la C/ XXX, XXX, de esa localidad para determinar si la estructura y funcionamiento de las chimeneas de dicho inmueble se ajustan a las exigencias establecidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo, como exige el artículo 3.3.3.3 c) de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Soria aprobadas definitivamente mediante Orden de 4 de julio de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente por la Orden FYM/279/2015, de 24 de marzo.**

**2. Que, en el caso de que en dicha inspección se acredite que dichas salidas de humo se ajustan a dichas exigencias técnicas, se requiera por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX al titular de dicho inmueble, tal como se dispone en el artículo 118.1 b) de la Ley 5/1999, para que regularice dichas**



instalaciones mediante la presentación de la oportuna declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 314 bis del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. Que, en el supuesto de que en dicha inspección se determinase que dichas salidas de humos no se ajustan los requisitos exigidos en las Normas Tecnológicas de la Edificación, se proceda por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX a su demolición y posterior reconstrucción, conforme a lo previsto en el artículo 118.1 a) de la Ley autonómica de Urbanismo.

4. Que, al haberse ejecutado dichas salidas de humo sin la licencia o declaración responsable preceptiva, se acuerde por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX la incoación de un expediente sancionador por la comisión de una infracción leve conforme a lo tipificado en el artículo 115.1 c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5. Que se tenga en cuenta que, en el caso de que se produjese la pasividad de esa Corporación municipal en el ejercicio de las potestades que la normativa le confiere para el control de los humos de las precitadas chimeneas podría incurrir en un supuesto de responsabilidad patrimonial de conformidad con lo que establece la doctrina del Tribunal Constitucional en relación con el artículo 18 de nuestra Constitución.

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. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

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