



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Burgos)

Asunto: Deficiente estado de solar urbano / Resolución

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 **657/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación del solar urbano sito entre las calles XXX de XXX (Burgos), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en las viviendas colindantes.

Según manifestaciones del autor de la queja, el abandono y la dejación de dicho solar están causando filtraciones de agua de lluvia a las viviendas aledañas, incluso inundaciones en días de mucha lluvia, con los consiguientes daños estructurales y rotura de baldosas.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX, solicitando la mejora y el acondicionamiento del solar, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera resuelto la problemática planteada, indicándole, únicamente, que debería de reclamar a su seguro.





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 del solar urbano sito entre las calles XXX en la localidad de XXX (Burgos).

- 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 se remitió un informe por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de septiembre de 2022, adjuntando copia del informe técnico emitido por un arquitecto, en el cual se hacía constar:

“-Que en base a la documentación catastral, el inmueble en su conjunto, o al menos su cimentación, tiene una antigüedad superior a 100 años, la cual se puede suponer que está en contacto con el terreno sin existir ningún sistema de impermeabilización.

-Que parte de la vivienda se sitúa por debajo de la cota de rasante de la acera.

-Que dispone de sendos inmuebles ajenos en sus medianeras, los cuales disponen de un fondo análogo al inmueble antes citado.

-Que, al disponer de dichos inmuebles anexos, no se puede establecer una vinculación fehaciente o relación causal concluyente entre las humedades que indica la propiedad y la posible filtración de agua en los solares emplazados calle arriba, ya que dicha humedad podría deberse a causas diversas”.

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, si bien, no se ha determinado por el técnico que suscribe el informe remitido a esta Procuraduría en respuesta a nuestra solicitud de información, una relación directa de causa efecto entre las filtraciones procedentes del agua de lluvia del solar objeto de queja y la aparición de humedades en las construcciones colindantes, situadas a cierta distancia, a la vista de las fotografías obrantes en el expediente, podemos comprobar que dicho solar urbano sito entre las calles XXX de XXX (Burgos), parece encontrarse en un deficiente estado de conservación.

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 XXX (Burgos) no sería responsable de su deficiente estado de conservación, 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.

Este deber de conservación tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles y alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que dan a la vía pública. Asimismo, debe recordar que los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, en virtud del artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

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. Ese Ayuntamiento, 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 urbano sito entre las calles XXX de XXX (Burgos), 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 esa Corporación municipal que V.I. preside proceda, en el caso de que no se hubiere actuado ya de tal manera, a incoar el correspondiente expediente de orden de ejecución, haciendo expresa advertencia a que el incumplimiento de las labores que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, sean exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la 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.

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