



Excmo. Ayuntamiento de León
Ilmo. Sr. Alcalde
Avenida Ordoño II, nº 10
24001 LEÓN

Expediente: ACTUACIÓN DE OFICIO 2022/2022

Asunto: Ruina inminente de inmueble en calle Dámaso Merino / Peligro de Seguridad Pública / Resolución

Ilmo. Sr. Alcalde:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la presente **actuación de oficio** era el inminente peligro de derrumbe de la fachada y parte del tejado de la casa solariega sita en la calle Dámaso Merino núm. 3, de la ciudad de León, muy próxima a la sede de esta Institución. El avanzado estado de ruina en el que se encuentra el mencionado edificio, y los desprendimientos de cascotes y caída de materiales a la vía pública acaecidos el pasado mes de diciembre, evidenciaron el riesgo real para las numerosas personas que diariamente transitan por esta vía situada en pleno casco histórico de la ciudad, que desemboca en la Catedral de León.

Desde el año 2011, fecha en la que se produjo el derrumbe de parte de su fachada, el deterioro físico y la inestabilidad estructural del citado edificio es notorio, sin que sus propietarios, legalmente obligados al cumplimiento de los deberes a que alude la normativa urbanística de aplicación, hayan adoptado en su totalidad las medidas oportunas para eliminar toda perturbación o peligro de perturbación de la seguridad de las personas.

Las intensas lluvias acaecidas en el mes de diciembre de 2022 provocaron nuevos desprendimientos y el desplome de tierra y cascotes a la vía pública, sin que afortunadamente tuviéramos que lamentar daños personales, ya que dada la concurrencia de vecinos y turistas que diariamente transitaban por la misma en fechas próximas a la Navidad, era muy probable que, si no se actuaba con rapidez, acabarían produciéndose.



Las medidas provisionales y de urgencia adoptadas para prevenir eventuales daños se limitaron a unas vallas y cintas de la policía local de León que acordonaron el edificio advirtiendo de la peligrosidad, pero que no impedían que numerosas personas no respetasen las limitaciones de paso, generando un evidente peligro.

Dado el estado crítico del edificio, particularmente de la fachada, urgía la adopción de medidas que realmente permitiesen salvaguardar la seguridad pública. De ahí que, con arreglo a las facultades conferidas al Procurador del Común de Castilla y León por el Estatuto de Autonomía y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, se acordó iniciar una actuación de oficio sobre la cuestión indicada.

En consecuencia, se le solicitó información en relación con las actuaciones municipales adoptadas hasta esa fecha y las que se pensarán adoptar de forma inmediata por ese Consistorio ante el estado crítico del inmueble, en especial de su fachada, sito en la calle Dámaso Merino núm. 3, de la ciudad de León.

En atención a dicha petición se remitió una comunicación de ese Ayuntamiento con fecha de registro de entrada el 30 de diciembre de 2022, adjuntando un informe emitido por el técnico superior del Área de Fomento y Hábitat Urbano. A la vista de la información obtenida de esa Administración local, se pueden enunciar los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- El 12 de diciembre se emitió, por el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento (SPEIS) de esa Corporación municipal, un informe relativo al siniestro producido en el inmueble objeto de la presente actuación, sito en la calle Dámaso Merino núm. 3, de la ciudad de León, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha 11 de diciembre de 2022, a las 21.290 se recibe el aviso por parte de la Policía Local para intervenir en la citada dirección para revisar un edificio en mal estado que puede comprometer la seguridad de los viandantes.

La llegada del personal interviniente del SPEIS del Ayuntamiento de León se produce a las 10.45 con tres efectivos y un vehículo de altura, pudiéndose comprobar que a la altura de la primera planta del inmueble desde el alero, hay un gran paño que afecta a la parte exterior de la fachada, por lo que se procede a inspeccionar el interior del muro comprobando que el agua que se filtra desde arriba ha dañado parte del alero de madera y está descomponiendo toda la estructura del muro de fachada por dentro dejándolo sin apenas espesor.

Se procede a dar parte de ello al arquitecto municipal, el cual se persona en el lugar del siniestro y por seguridad decide cortar el tramo de calle afectado con vallas y



cinta ante el peligro de derrumbe, quedando a la espera de otra valoración técnica más exhaustiva”.

- Con fecha 15 de diciembre de 2022 se citó a un representante de la propiedad, que se presentó acompañado de un constructor, exponiendo la necesidad de mantener en condiciones seguras la vía pública, asegurando las cabezuelas de la zona siniestrada apuntalándolas y reconstruyendo un tramo de muro.

- Por la mercantil XXX, el mismo 15 de diciembre de 2022, se presentó en el registro general del Ayuntamiento de León, declaración responsable para la ejecución de las obras consistentes en limpieza de solar, revoco de mortero de color en desconchones de fachada (30 m²), reparación de alero y ladrillo doble muro (67 m²).

- Mediante Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, de 21 de diciembre de 2022, se requirió a los propietarios **con carácter inmediato** la ejecución de las obras descritas en un informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, entre las que se encontraban las actuaciones recogidas en la declaración responsable presentada el día 15 de diciembre de 2022, así como otras medidas de seguridad en orden a mantener protegida y sin riesgos el uso de la vía pública afectada por el siniestro, concediéndoles un plazo máximo de una semana para la conclusión de las mismas, con la advertencia de que en caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podría proceder a la ejecución subsidiaria de las obras a su costa, conforme al presupuesto formulado en el antedicho informe municipal.

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 el inmueble situado en la calle Dámaso Merino núm. 3, se encuentra incluido en el perímetro del conjunto histórico de la Ciudad Antigua y, por lo tanto, afectado por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, que le otorga un nivel de protección II, siendo preceptivo en este tipo de edificios históricos o singulares, la conservación y el mantenimiento de las fachadas exteriores, así como aquellos elementos internos en buen estado estructural que presenten interés arquitectónico o espacial. Las obras permitidas en el mismo son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación integral y exterior, y en caso de demostrarse la inviabilidad estructural de zonas internas del edificio, se permite también las obras de reestructuración para la transformación interior del mismo que se dirigirán a la recuperación de las características de la tipología estructural.



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), 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 necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

Por lo tanto, en principio, ese Ayuntamiento de León no sería responsable del deficiente estado de conservación de la casa solariega objeto de la presente actuación, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener la misma 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”*.

Sin embargo, no obstante lo anterior, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, que en el presente supuesto viene siendo incumplido desde hace más una década, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina.

En respuesta a nuestra petición de información esa Administración local reconoce que *“La falta de mantenimiento de la cubrición provisional del edificio, colocada siguiendo instrucciones de este Servicio de 27/02/14, ha provocado que se haya deteriorado progresivamente el muro de tapial revocado y pintado que constituye la fachada del edificio. En concreto, el entrepaño de fachada situado entre las dos ventanas más al norte de la planta superior. Este muro se encontraba en situación inestable a la llegada del operativo del SPEIS y en el momento en que este técnico acudió a su requerimiento al lugar del siniestro, parte del elemento se encontraba ya demolido, así como algunas otras zonas que el mando del SPEIS considero en riesgo de desplome sobre la vía pública”*.

No podemos olvidar que los Ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.



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.

A la vista de la información obrante en el expediente, ante el inminente peligro de derrumbe del inmueble siniestrado, ese Ayuntamiento requirió a sus propietarios, mediante una orden de ejecución, para que de forma inmediata y en todo caso en un plazo máximo de una semana desde la notificación de la misma, acometieran las actuaciones indicadas en la misma. Sin embargo, habiéndose procedido a la ejecución de obras y limpieza de escombros de la vía pública, sin perjuicio de cualquier otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, esta Procuraduría desconoce si por esa entidad local se ha verificado el correcto cumplimiento de las actuaciones recogidas en la orden de ejecución. Por lo que, a nuestro juicio, si no se hubiera actuado de tal manera, los servicios técnicos municipales deben proceder sin dilación a realizar una visita de inspección con el fin de verificar el correcto cumplimiento de las actuaciones y medidas de seguridad recogidas en la mencionada orden municipal de 21 de diciembre de 2022, garantizando la eliminación de toda perturbación o peligro de perturbación de la seguridad de las personas.

En definitiva, podemos concluir afirmando que el avanzado estado de degradación física y el menoscabo evidente de los elementos estructurales de la edificación requieren la adopción urgente de nuevas medidas encaminadas a la adecuación del inmueble a las exigencias técnicas en el campo de la rehabilitación y regeneración urbana, considerando que las mejoras en la conservación de la Ciudad Antigua constituye uno de los principales activos del interés general y, en particular, de interés turístico del municipio. La realidad estética de la casa solariega del núm. 3 de la calle Dámaso Merino afecta negativamente a al ornato público y, posiblemente, a la seguridad ciudadana, contribuyendo a la degradación y deterioro de la imagen urbana del casco antiguo de la ciudad, e incluso pudiendo llegar a comprometer la seguridad las numerosas personas que diariamente transitan por esta vía integrada en el conjunto histórico de la Ciudad Antigua de León.

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 en el supuesto de que no se hubiere actuado de tal manera, esa Corporación municipal debe adoptar las medidas precisas en orden a verificar el correcto cumplimiento de las actuaciones y medidas de seguridad recogidas en el Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de 21 de diciembre de 2022, disponiendo, en su caso, las instrucciones técnicas precisas hasta la eliminación de toda perturbación o peligro de perturbación de la seguridad de las personas.

Segundo.- Que esa Administración local tenga en cuenta que 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 y por el deber de conservación de los edificios de cuenta de sus propietarios, ha sido considerada en distintos fallos judiciales como causa de atribución de responsabilidad patrimonial a la Administración, cuando de ello se deriven daños a terceros, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la presente actuación de oficio.

Tercero.- Que esa Administración local valore la conveniencia de acordar las medidas precisas en orden a adaptar la realidad estética del inmueble objeto de la presente actuación de oficio al entorno y funcionalidad de las construcciones en busca de la adecuada renovación urbana del conjunto histórico de la Ciudad Antigua de León.

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