



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

Asunto: Ruidos causados por las calderas de tres viviendas

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 **555/2023**, 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 las molestias por ruido generadas por el defectuoso funcionamiento del sistema de calefacción de las viviendas en un edificio de su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre las cuestiones planteadas, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando información 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 que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a los considerables ruidos que son causados por el defectuoso funcionamiento de las calderas de las viviendas ubicadas en el XXX, XXX y XXX del edificio sito en XXX, de esa localidad. En efecto, según afirma el reclamante, la vecina afectada del XXX de ese inmueble, XXX, puso en conocimiento estos hechos mediante escrito de XXX de diciembre de 2019 dirigido al Ayuntamiento de XXX (Reg. entrada XXX), en el que solicitaba que se adoptasen por esa Corporación las medidas oportunas que permitieran solventar este problema de ruidos procedentes de las calderas de los pisos inferiores, y que podían tener su origen en el cambio de combustible (habían pasado del sistema eléctrico al gasóleo).

En su informe remitido, la Administración municipal reconoce que tiene conocimiento de esta denuncia, y que motivó la incoación de un expediente de protección de legalidad y de actividades (Expte. XXX/2019), solicitando a tal fin la colaboración de la Diputación Provincial de León para que llevase a cabo la medición sonora requerida. Sin embargo, esta primera intervención no pudo ser practicada ya que, según consta en



informe elaborado el XXX de 2020 por el Ingeniero Técnico Industrial de Medio Ambiente, se contactó *“telefónicamente con los propietarios de los pisos que -según la denunciante- le están causando las molestias por ruidos, con intención de concertar una fecha para la realización de la correspondiente medición acústica. La respuesta dada por parte de todos los denunciados contactados es que no van a permitir a éste técnico el acceso a sus respectivas viviendas para poder efectuar las comprobaciones oportunas y poder llevar a cabo las mediciones acústicas (el subrayado es nuestro)”*. Esto motivó que, mediante Resolución de XXX de ese año de la Concejalía Delegada de Urbanismo, se acordase el archivo de actuaciones.

Sin embargo, tras recibir esta notificación, XXX formuló alegaciones mostrando su disconformidad ante esa decisión, por lo que, mediante Resolución de Alcaldía de 1 de noviembre, se reanudó la tramitación de dicho expediente dirigiendo una comunicación a los propietarios de las viviendas afectadas para que permitiesen a los técnicos acceder a su interior para poder llevar a cabo dicha medición. En respuesta a dichos requerimientos, los titulares de las viviendas de los pisos XXX y XXX remitieron sendos escritos el 24 de ese mes, denegando el acceso solicitado, mientras que una de las coherederas de la vivienda sita en el XXX también se opuso a dicha pretensión. En cambio, tanto la denunciante –propietaria del XXX-, como el titular de la otra vivienda ubicado en el piso cuarto autorizaron el acceso al interior de sus viviendas para llevar a cabo esa medición. En consecuencia, mediante comunicación de la Concejalía Delegada de Urbanismo de XXX de 2021, se solicitó un informe jurídico al Servicio provincial de Asistencia a los Municipios para conocer las actuaciones que ese Ayuntamiento debería realizar, acordando mientras tanto la suspensión de este procedimiento.

Por su parte, los técnicos del Servicio provincial de Desarrollo Rural y Medio Ambiente realizaron el 1 de marzo una evaluación de los niveles de inmisión sonora desde el dormitorio de la vivienda de XXX, *“causados por los emisores acústicos (calderas de calefacción) ubicadas en las viviendas de los pisos inferiores. Al parecer, los conductos de extracción de los gases de combustión de las calderas de los pisos inferiores pasan por patinillos adosados a los tabiques del dormitorio en el que se han efectuado las mediciones”*. Según consta en el informe elaborado el 6 de marzo tras dicha prueba, *“el nivel de ruido resultante de la medición una vez aplicadas las correcciones es de 45,79 dBA, superior por tanto en 15,79 dBA al nivel máximo permitido en este horario nocturno (el subrayado es nuestro). Por el lugar de procedencia de los niveles sonoros medidos -y por la configuración del edificio-, al parecer se trataría de la caldera de calefacción de la vivienda XXX, según declara la denunciante. No obstante, este extremo no se pudo comprobar fehacientemente debido a la no autorización por parte de ninguno de los vecinos denunciados de acceso a sus respectivas viviendas”*.

Con fecha 11 de marzo, se recibió el informe elaborado por el Servicio provincial de Asistencia a los municipios en el que, entre otras consideraciones, advertía de la necesidad de disponer de una autorización judicial emitida por los Juzgados de lo



Contencioso-Administrativo para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, conforme a lo previsto en el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Por ello, tras la emisión de estos informes, mediante Resolución de Alcaldía nº XXX/2021, de XXX, se notificó a los propietarios de las viviendas sitas en los pisos XXX, XXX, XXX y XXX el resultado de la medición de ruidos efectuada por los técnicos de la Diputación de León, solicitando de nuevo el acceso a sus viviendas. Al no recibir ninguna alegación, se iniciaron los trámites judiciales por dicho Ayuntamiento, los cuales, tras diversas vicisitudes, concluyeron con la emisión del Auto nº XXX/2021, de XXX, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº XXX de León, mediante el cual se acordó *“AUTORIZAR a los funcionarios, Agentes y Autoridades del AYUNTAMIENTO DE XXX para que procedan a la ENTRADA EN LOS DOMICILIOS SITOS EN LOS PISOS XXX (propiedad de XXX), XXX (propiedad de XXX) y XXX (propiedad de XXX) según Resolución de XXX de 2021, DE XXX DE LA MISMA LOCALIDAD, autorización que comprenderá incluso el uso de la Fuerza pública si ello fuera necesario e imprescindible, y de la que deberá darse la oportuna cuenta al Juzgado en el plazo más breve posible y por cualquier medio admisible en derecho que permita tener constancia de ello”*.

En cumplimiento de dicha resolución judicial, se convocó a dicho vecinos a las 22:00 horas del día 7 de julio *“para la visita del técnico del servicio de desarrollo rural y de medio ambiente de la Diputación de León”*. Ese día acudieron dos técnicos del citado Servicio provincial acompañados de un agente de la Policía Local y la Secretaria municipal accidental para llevar a cabo la *“medición de ruidos de inmisión en la vivienda XXX de XXX en XXX, causados por los emisores acústicos “Ruidos de Calderas” correspondientes a los pisos XXX, XXX y XXX del mismo bloque”*, con el siguiente resultado, tal como consta en las conclusiones del informe elaborado:

*“1. El nivel de ruido resultante de la medición, debido a la caldera de la vivienda XXX, una vez aplicadas las correcciones, es de **40,45 dBA**, superior por tanto en 15,45 dBA al nivel máximo permitido en este horario nocturno, por lo que el presente informe se emite a los efectos requeridos como comprobación de que al ruido producido por el emisor acústico **“Ruidos de la caldera del piso XXX”** se encuentra fuera de los límites permitidos establecidos en la citada Ley 5/2009.*

*2. El nivel de ruido resultante de la medición, debido a la caldera de la vivienda XXX, una vez aplicadas las correcciones es de **36,37 dBA**, superior por tanto en 11,37 dBA al nivel máximo permitido en este horario nocturno, por lo que el presente informe se estime a los efectos requeridos como comprobación de que el ruido producido por el emisor acústico **“Ruidos de la caldera del piso XXX”** se encuentra fuera de los límites permitidos establecidos en la citada Ley 5/2009.*



3. El nivel de **“Ruidos de la caldera del piso XXX”** no pudo medirse ya que se negó a proceder al necesario apagado y encendido controlado de la caldera a pesar de la autorización judicial”.

Al mismo tiempo, en el año 2021, se formuló una denuncia ante el Ayuntamiento por parte de la vecina del XXX, XXX, como Presidenta de la Comunidad de Propietarios (Reg. entrada XXX), en la que denunciaba la existencia de más ruidos sufridos por el resto de vecinos de dicho edificio procedentes de todos los sistemas de calefacción de dicho inmueble –fundamentalmente, proveniente de la caldera que se encuentra en la vivienda de XXX-, por lo que solicitaba la incoación de un expediente administrativo por dicha Corporación. Esta petición conllevó que se incoase el expediente nº XXX/2021, acordándose posteriormente mediante Resolución nº XXX, de XXX, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, acumular todos los procedimientos referidos a la existencia de ruidos y otras molestias en el edificio de XXX (Exptes. nº XXX/2019 y nº XXX/2021), considerando a todos los vecinos de dicho inmueble como interesados en este procedimiento. Tras notificar esta decisión para que pudiera formular alegaciones, XXX mostró, en dos escritos presentados en el mes de octubre (Regs. entrada XXX y XXX), su disconformidad ante dicha decisión al considerar que debe intervenir en primer lugar para resolver el problema planteado en su denuncia.

Posteriormente, con fecha 11 de octubre, se requirió a XXX para que concretase tanto las viviendas concretas en las que proponía realizar las mediciones acústicas, como las fuente de emisión que, a su juicio, existen y han de ser objeto de comprobación. En su respuesta de 25 de ese mismo mes (Reg. entrada XXX), se remitió por parte de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios la siguiente relación de pisos y posibles fuentes sonoras para que la Administración municipal pudiese realizar las averiguaciones oportunas:

Vivienda	Fuentes más probables de emisión
XXX	Bomba de gasoil
XXX	Motor de cámaras en horario nocturno
XXX	Bomba de gasoil
XXX	Motor de cámaras en horario nocturno
XXX	Motor de cámaras en horario nocturno Una de las fuentes puede ser la caldera del XXX
XXX	Motor de cámaras en horario nocturno
XXX	Una de las fuentes puede ser la caldera del XXX
XXX	Una de las fuentes puede ser la caldera del XXX

En consecuencia, mediante Resolución nº XXX/2021, de XXX, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, se acordó lo siguiente que pasamos a transcribir:



“Primero. Solicitar al servicio de desarrollo rural y medio ambiente de la Diputación de León que proceda a efectuar las mediciones en las viviendas relacionadas en el antecedente tercero de la presente resolución.

Segundo. Informar a los interesados de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, la medida de niveles sonoros, de aislamientos acústicos, de vibraciones y de tiempo de reverberación se lleva a cabo en la Comunidad de Castilla y León por entidades de evaluación acreditadas para este tipo de medidas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC). Estas entidades deben hacer constar en sus evaluaciones la acreditación que poseen.

Los informes de estas entidades se tomarán, si las aportan, como pruebas en el procedimiento.

Tercero. Hasta que no se realicen las mediciones por el servicio provincial o hasta que las aporten los interesados conforme al dispositivo segundo, no podrá definirse si existen más ruidos, o cuántos, o cuáles, ni sus causas.

Por consiguiente, no es posible acordar en este momento una medida correctora global técnicamente válida para todos los posibles afectados, cuestión que constituye el fundamento de la decisión de acumulación de los procedimientos.

Cuarto. Sin embargo, sí está probada en el expediente la superación de los niveles máximos permitidos en el punto 3 del Anexo I de la LRCYL para el horario de noche (de 22:00 a 08:00 horas) en la zona definida como protegida (dormitorio) de la vivienda del XXX procedente de las calderas de las viviendas XXX y XXX.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 50.1.a) 2º de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se ordena la clausura temporal y parcial de las calderas de las viviendas XXX y XXX (el subrayado es nuestro).

✓ Es temporal, hasta que se dilucide el objeto principal de este procedimiento.

✓ Es parcial, durante el horario de noche (Entre las 22:00 y las 08:00 horas), de acuerdo con las franjas horarias de noche y día que define la Disposición Adicional 10ª de la LRCYL.

(...)

Quinto. En cuanto a la vivienda XXX, XXX esgrime unos argumentos que ponen en cuestión lo informado por los técnicos.

Lo cierto es que no pudo medirse la producción de ruidos en su caldera. Como los conductos de su vivienda no ascienden por la parte del dormitorio del XXX y como el



auto judicial autorizaba la entrada en el domicilio con esos fines, le parece a XXX que otro tipo de mediciones excedía de la autorización judicial, por lo que, permitiendo la entrada de los técnicos en su domicilio, sin embargo, no pudieron realizar ellos esta comprobación.

Con independencia de estas argumentaciones, el artículo 8 de la LRCYL define las áreas acústicas. El área de referencia en este expediente es la contenida en el artículo 8.3.b) de la LRCYL:

Área acústica en el interior de edificios.

Uso de viviendas. En este tipo de áreas interiores se distinguirán los siguientes tipos de recintos:

Recintos protegidos

Cocinas, baños y pasillos.

Por consiguiente, lo que no es cocina, baño ni pasillo es zona protegida, también el llamado cuarto de estar de las viviendas, sin perjuicio de que en la mentalidad y común venga a distinguirse el cuarto de estar del resto de las estancias por el uso distinto de dormitorio que, comúnmente, se da a esta estancia.

Con base en estas consideraciones, se establece también para la vivienda XXX la misma medida correctora que en las viviendas XXX y XXX (el subrayado es nuestro).

***Sexto.** Se informa y apercibe a los obligados a la adopción de las medidas correctoras temporales y parciales que su incumplimiento puede dar lugar:*

a) A la imposición de la adopción de la medida establecida en el artículo 50.a) 3º de la LRCYL: precintado temporal de los equipos y maquinaria.

b) A la apertura del procedimiento sancionador regulado en los artículos 52 y siguientes de la LRCYL. (...)"

Con esa misma fecha, se notificó dicha resolución tanto a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios y a los titulares de los pisos afectados, como a la Diputación Provincial de León para que realizase la medición sonora pertinente.

En diciembre de 2021, se recibió un escrito remitido por XXX (Reg. entrada XXX), en el que mostraba su disconformidad ante dicha decisión, puesto que consideraba que se debería proceder al precintado definitivo de las calderas existentes en los pisos XXX, XXX y XXX al no poderse corregir esa perturbación, y que se debería incoar un expediente sancionador por infracción muy grave contra dichos propietarios por los



daños graves que está sufriendo en su salud (aporta parte médico expedido por el Centro de Salud de XXX).

Con fecha 4 de febrero de 2022, se recibió en la Administración municipal informe elaborado el 17 de enero por el Ingeniero Industrial del Servicio provincial de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, en el que, tras relatar las intervenciones hasta ese momento practicadas, se concluye lo siguiente en relación con la petición formulada en el mes de octubre de 2021:

“1. Lo solicitado ahora por el Ayuntamiento de efectuar nuevas mediciones en las viviendas referenciadas excede la competencia de asistencia técnica a los municipios que se atribuye a la Diputación Provincial en el art. 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Los hipotéticos resultados de esas nuevas mediciones solicitadas, no van a aportar nuevos datos relevantes distintos a los ya señalados en los tres informes anteriores. En este sentido, informar que efectivamente se ha constatado la existencia de niveles de inmisión sonora superiores a los permitidos por la legislación vigente.

2. En opinión del Técnico que suscribe, la solución a los problemas de ruidos que adolecen -al parecer- todas o la mayoría de las viviendas del edificio, pasa por realizar un estudio completo y exhaustivo de la situación en la que se encuentra el mismo, en cuanto a inspeccionar la ejecución de las instalaciones, determinar el trazado de los conductos de extracción de humos y/o de ventilación, comprobar el estado de funcionamiento de las calderas de calefacción, y su mantenimiento, detección de posibles vicios ocultos en la construcción, etc. (el subrayado es nuestro). Se entiende que tales trabajos de estudio, inspección, reforma y/o sustitución de elementos, en su caso, deben efectuarse con acuerdo de la Comunidad de Propietarios del edificio, y encargándolo a un empresa especializada en instalaciones térmicas en los edificios, con técnicos titulados competentes en ingeniería, para tratar de resolver definitivamente los problemas de ruido existentes.

3. Si derivado de los estudios realizados, se determinase la necesidad de efectuar nuevas mediciones da niveles sonoros, de aislamientos acústicos y/o de vibraciones, éstas deberán llevarse a cabo por entidad de evaluación acreditada para ese tipo de medidas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), de acuerdo con lo prescrito en el art. 18 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León”.

Con fecha 16 de febrero, se da traslado de este informe a los interesados (XXX y XXX), remitiendo la primera de ellas una comunicación el día XXX de marzo (Reg. Entrada XXX), en la que solicitaba que se llevasen a cabo mediciones desde su vivienda sita en el XXX ya que también se oyen ruidos procedentes de su caldera, por lo que no se debía archivar el expediente administrativo. En atención a dicha solicitud, se remitió



desde esa Corporación con fecha XXX de julio un documento para que los vecinos autorizasen la entrada en sus domicilios para poder realizar, en su caso, esa medición.

Sin embargo, dicha medición no se llevó a cabo al poner de manifiesto XXX en sendos escritos presentados ante ese Ayuntamiento (Regs. Entrada XXX y XXX), el resultado de las Diligencias Previas nº XXX/2021, incoadas como consecuencia de una denuncia penal formulada por XXX contra XXX por la comisión de un presunto delito contra el medio ambiente por inmisiones acústicas y un presunto delito de desobediencia o resistencia contra la autoridad:

- En primera instancia, mediante Auto de XXX de 2022 del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº XXX de XXX, se afirma que, conforme a los informes elaborados por el Ayuntamiento y el SEPRONA de la Guardia Civil, se decreta el sobreseimiento provisional de ambos delitos y el archivo de actuaciones, *“sin perjuicio de las consecuencias sancionadoras que puedan desprenderse del orden administrativo o las que se pudieran ejercitar en el ámbito civil (referido al delito contra el medio ambiente)”*. No obstante, en dicha resolución judicial se afirma que, de las mediciones in situ practicadas por los técnicos de la Diputación de León, *“tan sólo permiten concluir una medición superior de dBA a la permitida a la Ley 5/2009, de 4 de junio, de ruidos de Castilla y León. De los informes emitidos en la presente causa, no se puede determinar de forma concluyente el foco de emisión de tales ruidos, sin perjuicio que, de todas las diligencias practicadas, pueda deducirse como bien revela el informe elaborado por el SEPRONA a la vista de la documentación administrativa previa, que los ruidos procederían de vicios estructurales del edificio ocasionados por la mala ejecución del mismo hace más de 20 años, así como la deficiencia en la instalación de calderas y métodos de extracción (el subrayado es nuestro). Lo cual, en modo alguno permite concretar una provocación o realización intencionada de ruidos por parte de persona alguna, máxime teniendo en cuenta la mala relación existente entre los vecinos de la comunidad sita en el edificio de XXX”*.

- Dicha resolución es confirmada por Auto nº XXX/2022, de XXX, de la Audiencia Provincial de León, al considerar que *“los ruidos existentes y procedentes de las calderas de la calefacción, no son atribuibles individualmente a ninguno de los propietarios de las viviendas en particular”*, por lo que faltaría el elemento subjetivo del tipo penal.

En consecuencia, XXX consideraba en sus escritos que las mediciones sonoras realizadas en su momento por los técnicos de la Diputación de León no fueron las adecuadas al no tener en cuenta los vicios estructurales del edificio y las deficiencias en la instalación de calderas y métodos de extracción.

Finalmente, al persistir los problemas denunciados, XXX presentó una petición dirigida al Ayuntamiento de XXX (Reg. entrada XXX), en la que se solicitaba la



adopción de alguna medida correctora para erradicar los ruidos constatados, adjuntando a tal fin informe elaborado por el Laboratorio de Acústica de la Universidad de León a su instancia, tras medición efectuada en la noche del 10 al 11 de febrero de 2023 desde el dormitorio del XXX, en la que se acreditó que la transmisión de ruido a interior de los dos focos sonoros no cumple con los límites de los niveles de ruido fijados en la Ley autonómica del Ruido tanto en horario diurno, como nocturno. Sin embargo, en dicho estudio, se admite que, *“a petición del cliente, no se procede a la identificación del foco o focos que producen el ruido ni de su ubicación (el subrayado es nuestro). El cliente manifiesta que el ruido proviene de otras viviendas de la comunidad. Por tanto, en el momento de la realización del ensayo no se tiene control sobre las condiciones de funcionamiento del foco o focos emisores”*.

Posteriormente se remitieron más escritos por parte de XXX (Regs. entrada XXX, XXX y XXX), en los que solicitaba la intervención municipal para erradicar el problema de ruidos sufrido y que le estaba causando graves problemas para su salud psicológica derivados de la contaminación acústica permanente sufrida en su vivienda, tal como se refleja en distintos informes periciales y médico elaborados.

Sin embargo, en su informe remitido a esta Procuraduría, el Ayuntamiento de XXX concluye que, *“del contenido del auto del juzgado de instancia, y del auto de apelación que lo confirma, se deduce, a nuestro juicio, que no puede el Ayuntamiento ordenar el precinto de los focos sonoros. Porque los focos sonoros son múltiples y no han quedado determinados todos ellos (el subrayado es nuestro). Y, aún más, cabe deducir que aun cuando los vecinos hubieran incumplido la medida cautelar impuesta, que no puede probarse que la hayan incumplido, estaban en su derecho. Del conjunto de los expedientes se deduce, asimismo, que la relación vecinal deteriorada dificulta, si no impide, la averiguación de todas las causas del problema. Habiendo intentado el Ayuntamiento averiguar otras distintas de las tres calderas, sin embargo, ha encontrado obstáculos en ambas partes, recíprocamente denunciadas y denunciadas: XXX y el resto de la comunidad”*.

Por último, se resalta por esa Corporación que *“no puede imponerse una medida drástica de precintado que afecta a recursos básicos como el agua caliente y la calefacción sin tener absoluta certeza de que es la única medida posible (el subrayado es nuestro). Es decir, que no puede vulnerarse el derecho a no padecer ruido a costa del derecho a no padecer frío, sin tener unos argumentos técnicos y jurídicos incontestables. Y porque los autos judiciales señalan con claridad la multicausalidad del problema y las actuaciones tendentes a la averiguación y solución global y definitiva de los problemas que tiene planteada esta comunidad no han sido agotadas”*.

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 eventuales cuestiones vecinales, de propiedad horizontal y/o de disputas de carácter personal, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes. Asimismo, debemos resaltar que, de acuerdo con el principio de independencia del poder judicial, esta Institución no va a efectuar ninguna valoración sobre el contenido de las resoluciones judiciales antecitadas.

Para analizar la presente cuestión, debemos partir de que nos encontramos ante una actividad –el funcionamiento del sistema de calefacción de las viviendas situadas en el edificio de XXX- sujeta a la normativa del control del ruido, tal como se deduce de la dicción literal del artículo 2.1 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León: *“Están sujetos a las prescripciones de esta ley todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada (el subrayado es nuestro), así como las edificaciones de cualquier tipo, en lo referente a las condiciones acústicas que deben cumplir”*. Al respecto, hay que tener en cuenta que, según la definición establecida en el artículo 3 e) de esa norma, emisor acústico es *“cualquier actividad, establecimiento, infraestructura, equipo, maquinaria (el subrayado es nuestro) o comportamiento que genere contaminación acústica”*. Por último, debemos recordar que, de manera específica, el artículo 38 de la Ley 5/2009 incluye dentro de su ámbito de aplicación a todas aquellos aparatos o instalaciones que se encuentren dentro de las viviendas y que sean susceptibles de producir ruido: *“Los receptores de radio, televisión y, en general, todas las fuentes sonoras de carácter doméstico, se regularán e instalarán de manera que su funcionamiento no produzca niveles de inmisión sonora o de vibraciones superiores a los establecidos en esta ley”*.

Por lo tanto, no nos encontramos ante una cuestión estrictamente privada, sino que debe llevarse a cabo una intervención administrativa por parte del Ayuntamiento de XXX, al ser esta Corporación la competente para llevar a cabo actuaciones de comprobación en los emisores acústicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2 b) de la Ley 5/2009, que atribuye a los municipios *“el control del cumplimiento de esta ley, la exigencia de la adopción de las medidas correctoras necesarias, el señalamiento de las limitaciones correspondientes en caso de incumplimiento de las medidas requeridas, así como la imposición de las sanciones administrativas que se deriven de las infracciones cometidas dentro de su ámbito de actuación”*. En estos casos, la labor de la Administración municipal debe dirigirse a comprobar si los focos sonoros sobrepasan o no los límites de los niveles de emisión e inmisión sonora fijados en el Anexo I de la Ley del Ruido de Castilla y León. Sin embargo, dada la población existente en el municipio de XXX (XXX habitantes, datos INE 2023), no le corresponde a esa Corporación llevar a cabo un estudio de medición de ruidos, sino a la Diputación de León, conforme a lo previsto en el



artículo 22.1 de dicha norma, al prever que el servicio de control del ruido en municipios de menos de 20.000 habitantes *“tendrá la consideración de servicio de prestación obligatoria”* para las Administraciones provinciales.

En este caso, el Ayuntamiento de XXX en su momento ha actuado correctamente, puesto que, tras la denuncia formulada por XXX, se solicitó la intervención de los técnicos de la Diputación de León con el fin de que llevaran a cabo una medición de ruidos desde la vivienda de la afectada, en la que se constató que se vulneraban los niveles fijados en horario nocturno, si bien no se pudieron identificar los focos sonoros.

Tras la emisión del Auto nº XXX/2021, de XXX, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº XXX de León, los técnicos de la Diputación de León accedieron al interior del XXX y del XXX de dicho inmueble para realizar mediciones, en las que se constató un defectuoso funcionamiento de las calderas de calefacción en dichas viviendas, superando en más de 10 dB(A) el límite de los niveles fijados en horario nocturno. Esto supondría *“a priori”* la comisión de una infracción muy grave tipificada en el artículo 53.1 a) de la Ley 5/2009: *“La superación de los valores límite en más de 10 dB (A), aunque no se haya producido un daño o deterioro grave para el medio ambiente o no se haya puesto en peligro grave la seguridad o la salud de las personas”*. Adicionalmente, deberían adoptarse las medidas correctoras previstas en el artículo 50.1 a) de dicha norma autonómica: *“Cuando como consecuencia del impacto acústico generado por una actividad o emisor acústico se produzca un daño o deterioro grave para los bienes o el medio ambiente, o se ponga en peligro grave la seguridad o la salud de las personas, con independencia de que ello constituya o no infracción y de las medidas provisionales que puedan adoptarse en el procedimiento sancionador, las autoridades competentes podrán acordar motivadamente, previa audiencia a los interesados, alguna de las medidas siguientes:*

a) Cuando sea posible corregir las perturbaciones y hasta que esa corrección se produzca:

1.º Suspensión de la actividad.

2.º Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones.

3.º Precintado temporal de los equipos y maquinaria.

A estos efectos, se podrá exigir la adopción de las medidas correctoras necesarias.

b) Cuando no sea posible corregir las perturbaciones:

1.º Cese de la actividad.



2.º Clausura definitiva, total o parcial, de las instalaciones.

3.º Precintado definitivo de los equipos y maquinaria”.

En este caso, la Administración municipal, en su Resolución nº XXX/2021, de XXXX, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, aplicó la medida prevista en el artículo el artículo 50.1.a) 2º, ordenando la clausura temporal y parcial –en horario nocturno y hasta que se solviente el problema de ruidos acreditado-, de las calderas de las viviendas en las que se llevó a cabo la medición (XXX y XXX), y trasladando esta medida también al XXX en la que no se puso en funcionamiento en aquel momento la caldera por oposición de su propietaria.

Sin embargo, en dicho acto administrativo, se admitía la imposibilidad de acordar la adopción de alguna medida correctora para solucionar este tema, por lo que, en el caso de que se hubiese ejecutado por el Ayuntamiento de XXX el contenido de la Resolución de octubre de 2021, la clausura temporal de estas calderas hubiera devenido en permanente ante el desconocimiento sobre las actuaciones que deberían adoptarse con el fin de solventar la contaminación acústica acreditada. Este hecho relevante se ratifica en el posterior informe elaborado en el mes de enero de 2022 por el técnico de la Diputación de León al admitirse que “la solución a los problemas de ruidos que adolecen -al parecer- todas o la mayoría de las viviendas del edificio, pasa por realizar un estudio completo y exhaustivo de la situación en la que se encuentra el mismo, en cuanto a inspeccionar la ejecución de las instalaciones, determinar el trazado de los conductos de extracción de humos y/o de ventilación, comprobar el estado de funcionamiento de las calderas de calefacción, y su mantenimiento, detección de posibles vicios ocultos en la construcción, etc. (el subrayado es nuestro).

En consecuencia, esta Procuraduría se muestra conforme con el criterio recogido en el informe remitido por dicha Corporación en el sentido de que a los vecinos afectados “no puede imponerse una medida drástica de precintado que afecta a recursos básicos como el agua caliente y la calefacción sin tener absoluta certeza de que es la única medida posible (el subrayado es nuestro)”. No obstante, el Ayuntamiento de XXX debe actuar en cumplimiento de sus competencias para evitar que se sigan produciendo perjuicios a XXX, al menoscabar notablemente los ruidos de estas calderas su derecho a la intimidad e inviolabilidad de domicilio, a la salud y a la protección del medio ambiente que reconoce nuestra Constitución a todos los ciudadanos, en el sentido que ha recogido la doctrina del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, fundamentalmente en las sentencias de 9 de diciembre de 1994, caso López Ostra contra Reino de España, y de 16 de noviembre de 2004, caso Gómez Moreno contra España, privándola del disfrute de su domicilio, en los términos del artículo 8.1 del Convenio de Roma, y, por ende, del artículo 18 de nuestra Constitución. Tampoco se puede justificar la inactividad en la decisión adoptada por la jurisdicción penal, ya que hemos de recordar que, en el Auto de



XXX del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción XXX de XXX, en el que se acuerda el archivo de actuaciones y el sobreseimiento provisional de actuaciones, se establece expresamente que esa decisión debe adoptarse *“sin perjuicio de las consecuencias sancionadoras que puedan desprenderse del orden administrativo o las que se pudieran ejercitar en el ámbito civil”*.

Por todas estas razones, esta Institución considera imprescindible que, dada la naturaleza jurídica del derecho afectado, se reinicie **de manera urgente** la intervención del Ayuntamiento de XXX con el fin de que, conforme al criterio de multicausalidad fijado en el último informe técnico emitido en enero de 2022 del Servicio provincial de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, se evite que los ruidos de estas calderas continúen menoscabando los derechos, incluido, el referente a la salud de XXX, tal como se ha acreditado en los informes periciales aportados por ésta.

Para intentar solucionar este problema, sería necesario acudir el ejercicio de las potestades que la normativa urbanística confiere a los municipios. Al respecto, debemos recordar que, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles –como en este caso el edificio y viviendas ubicados en XXX- tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, según se prevé en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, debiendo ejecutar *“los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado”*. Una redacción similar de esta obligación se recoge en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: *“A tal efecto se entiende por:*

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población (el subrayado es nuestro).

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su



entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad (el subrayado es nuestro)”.

En este caso, del examen del expediente remitido por el Ayuntamiento, parece deducirse que el sistema de calefacción existente en las viviendas de dicho inmueble no permite el cumplimiento ni de las condiciones de seguridad, ni tampoco las de habitabilidad al haberse acreditado fehacientemente las molestias acústicas que sufre la vecina del piso situado en el XXX. Por lo tanto, sería necesario iniciar las labores de comprobación necesarias en el ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas a los municipios, conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999: *“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 ello, debería solicitar el auxilio y la colaboración del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de León con el fin de que, en el ámbito de sus competencias, comprobase si las instalaciones de calefacción de este inmueble cumplen las exigencias fijadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios. En efecto, dada la posible antigüedad de dichas calderas, debe tenerse en cuenta que en su momento el Real Decreto 1571/1998, de 31 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), exigía en su artículo segundo obtener *“un ambiente interior, térmico, de calidad del aire y de condiciones acústicas (el subrayado es nuestro), y una dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para el ser humano durante el desarrollo de sus actividades”.* Este Reglamento se aplicaba a las instalaciones de nueva planta, pero también a su reforma, entendiéndose como reformas *“las que impliquen la inclusión de nuevos servicios de climatización o agua caliente sanitaria, así como la ampliación, reducción o modificación de las existentes, la sustitución, ampliación o reducción de equipos generadores de calor o frío, la sustitución de fuentes de energía”.*

En la actualidad, debe tenerse en cuenta también el contenido del vigente RITE aprobado mediante Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, norma ésta que debe aplicarse *“a las instalaciones térmicas en los edificios de nueva construcción y a las instalaciones térmicas que se reformen en los edificios existentes, exclusivamente en lo que a la parte reformada se refiere, así como en lo relativo al mantenimiento, uso e inspección de todas las instalaciones térmicas (el subrayado es nuestro), con las limitaciones que en el mismo se determinan (artículo segundo)”.* Adicionalmente, el artículo 11 de esa norma reglamentaria prevé que *“las instalaciones térmicas deben diseñarse y calcularse, ejecutarse, mantenerse y utilizarse de tal forma que se obtenga una calidad térmica del ambiente, una calidad del aire interior y una calidad de la*



dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para los usuarios del edificio sin que se produzca menoscabo de la calidad acústica del ambiente, cumpliendo, sin perjuicio de los posibles requisitos adicionales establecidos en el Código Técnico de la Edificación, los requisitos siguientes:

1. Calidad térmica del ambiente: las instalaciones térmicas permitirán mantener los parámetros que definen el ambiente térmico dentro de un intervalo de valores determinados con el fin de mantener unas condiciones ambientales confortables para los usuarios de los edificios.

2. Calidad del aire interior: las instalaciones térmicas permitirán mantener una calidad del aire interior aceptable, en los locales ocupados por las personas, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los mismos, aportando un caudal suficiente de aire exterior y garantizando la extracción y expulsión del aire viciado.

3. Higiene: las instalaciones térmicas permitirán proporcionar una dotación de agua caliente sanitaria, en condiciones adecuadas, para la higiene de las personas.

4. Calidad del ambiente acústico: en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades producidas por el ruido y las vibraciones de las instalaciones térmicas, estará limitado (el subrayado es nuestro)''.

De esta forma, estas inspecciones deberían determinar claramente las actuaciones que deben adoptar tanto la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en XXX, como los propietarios de los pisos individualmente para garantizar que el sistema de calefacción y agua caliente existente cumpla los límites de los niveles sonoros fijados en la normativa autonómica de ruidos. Así, posteriormente y con independencia de las medidas que pueda llevar a cabo la Administración autonómica en el ejercicio de sus competencias, el órgano competente del Ayuntamiento de XXX debería acordar la intervención que proceda conforme a lo previsto en el artículo 106.1 a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: “El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”. En dichas órdenes de ejecución, debería advertirse expresamente que, si no se adoptaran las medidas correctoras de manera voluntaria, se ejecutaría forzosamente a su costa por dicha Corporación en los términos recogidos en el punto quinto de dicho precepto: “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 del deber legal de conservación”.



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 ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se ordene de manera urgente por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX llevar a cabo una comprobación por técnicos competentes de las condiciones de seguridad de los sistemas de calefacción y de agua caliente existentes en las viviendas del edificio sito en XXX de ese municipio, para determinar las medidas correctoras que deben adoptarse con el fin de solucionar tanto el problema de ruidos acreditado que sufre XXX en su vivienda sita en el piso XXX, como la situación del conjunto del inmueble conforme se describe en el informe elaborado el XXX por el Ingeniero Industrial del Servicio de Desarrollo Rural y Medio Ambiente de la Diputación Provincial de León.

SEGUNDO: Que, a tal fin y en el marco de dicho expediente administrativo, se solicite la colaboración del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de León para que, en el ámbito de sus competencias, se compruebe si dichas instalaciones cumplen las exigencias fijadas en la normativa que resulte de aplicación en la actualidad, en su caso, el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), con el fin de asegurar la calidad acústica de su funcionamiento, debiéndose garantizar de esta forma el cumplimiento de los límites de los niveles de emisión e inmisión sonora fijados en el Anexo I de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

TERCERO: Que, tras determinar en dichas inspecciones las medidas correctoras que deberían adoptar tanto la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en XXX, como los titulares individuales de cada piso, se proceda a dictar por el órgano competente de la Administración municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 106.1 de la Ley 5/1999, la orden de ejecución precisa para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad en el interior de dichas viviendas, advirtiendo expresamente a sus propietarios que, en el caso de que no lo hiciesen voluntariamente, se ejecutaría forzosamente a su costa por dicha Corporación.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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