



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

**Asunto: Vivienda en estado ruinoso / 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 **1626/2023**, 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 inmueble sito en la calle XXX, de la ciudad de León, y a los daños y perjuicios ocasionados a los colindantes (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, en dicho inmueble, en el año 2011, se inició un proceso de rehabilitación y/o construcción. Sin embargo, las obras se paralizaron hace años, en estado de abandono, causando importantes daños al edificio colindante, llegando, incluso, a generar un evidente peligro de derrumbe.

Dicha problemática fue puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, mediante un escrito presentado en el registro general de esa entidad local, con fecha de entrada el XXX de 2023, solicitando la adopción de las medidas oportunas, sin que a la fecha de presentación de la actual queja ante esta Defensoría, se hubiere obtenido respuesta ni adoptado alguna medida en orden a solucionar la problemática planteada; al contrario, se ha producido un derrumbe parcial, llegando el interesado a temer por su vida.





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:

- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja, en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hayan sido evacuados al respecto.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble referido 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si se había remitido respuesta al escrito presentado en el registro general de esa entidad local el XXX de 2023, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se hubiera enviado la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe emitido el XXX de 2024 por el Jefe del Subárea de Urbanismo de esa Administración local, del cual se desprenden los siguientes hechos relevantes, a efectos de adoptar una postura ante la problemática planteada:

- En el año 2011 se concedió, por la Junta de Gobierno Local, licencia de obras para la rehabilitación de vivienda unifamiliar sita en la calle XXX, de la ciudad de León (Expte. XXX/2010), comenzando su ejecución ese mismo año. Sin embargo, practicada visita de inspección al emplazamiento de referencia, se ha constatado que las obras se encuentran paradas desde hace años (al menos desde el 2016).

- A la vista de la situación actual de las obras descritas, mediante Decreto del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de XXX de 2024, se ha incoado un expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística (Expediente XXX/2024), por incumplimiento del plazo de finalización de las obras, concedido en la preceptiva licencia.

- Simultáneamente, se ha solicitado informe al arquitecto municipal en orden a dictar la correspondiente orden de ejecución, encaminada a garantizar que el inmueble de referencia se encuentre en un correcto estado de conservación, una vez resuelto el procedimiento de declaración de caducidad.



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:

En relación al contenido de la queja, debemos comenzar señalando, que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, la cual 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, citando expresamente entre ellas las facultades relativas a la disciplina urbanística.

Pues bien, respecto al expediente municipal XXX/2010 relativo a la licencia urbanística para la rehabilitación de la vivienda unifamiliar que es objeto de queja, es preciso recordar que de conformidad con el artículo 102 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos. (Artículo 303 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Incumplidos los plazos señalados, el artículo 103 de la Ley 5/1999 dispone que *“se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.*

*2. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una*



nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa”.

En el mismo sentido, el artículo 305 del Decreto 22/2004, dispone que:

“1. Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa”.

Llegados a este punto, parece necesario recordar que las obras de rehabilitación del inmueble objeto de queja llevan paralizadas, según reconoce esa Administración, desde hace al menos 8 años. Es evidente, pues, que, incluso desconociendo el plazo de finalización concedido en la licencia [de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento], o, incluso, si fueron interrumpidos los plazos de ejecución de los actos



amparados por la misma [de seis a doce meses], aun computando los máximos previstos, ha transcurrido un plazo suficiente para que ese Ayuntamiento, respetando las previsiones legales, hubiere incoado el expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, al suponer la inacción que se ha puesto de manifiesto un incumplimiento de sus obligaciones en defensa de la legalidad urbanística.

Es más, debemos recordarle que la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana, dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, ha sido considerada en distintos fallos judiciales como causa de atribución de **responsabilidad patrimonial** a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja.

En otro orden de cosas, debemos recordar, aunque sea conocido, que ante una eventual inobservancia del deber urbanístico por parte de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido por la falta de uso del inmueble, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que resulten necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, como son la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina. El artículo 106.1 a) de la Ley 5/1999 establece que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios a realizar las obras necesarias y el artículo 106.5 indica que el incumplimiento de una orden de ejecución, faculta para proceder a su ejecución subsidiaria o para imponer multas coercitivas.

Además, el artículo 319 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone que *“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como: (...) b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares. c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos: 1º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes. 2º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje. f) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. g) Las obras que resulten necesarias como consecuencia de la inspección técnica de edificios”*.

Máxime teniendo en cuenta que en el informe elaborado en respuesta a nuestra solicitud de información se menciona expresamente el expediente XXX/2010 relativo a la



inspección técnica de construcciones del inmueble objeto de queja, con resultado desfavorable.

Sin perjuicio de lo anterior, debemos señalar que, a la vista del tiempo transcurrido y de lo constatado en el expediente, ese Ayuntamiento debe valorar la posible declaración de ruina del inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, si se constata la concurrencia, como es sabido, de alguno los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

*“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.*

*b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.*

El artículo 325 del RUCyL establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Asimismo, el artículo 327 del Decreto 22/2004 dispone que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado y continúa indicando que los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, 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**:

**PRIMERA: Que una vez constatada la procedencia de la declaración de la caducidad de la licencia de obra otorgada para la rehabilitación de vivienda unifamiliar sita en la calle XXX, de la ciudad de León, se impulse por los servicios**



técnicos competentes de esa Administración local, la tramitación del expediente de caducidad incoado con referencia XXX/2024, conforme a la normativa *ut supra* indicada [artículos 103 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 303 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León].

**SEGUNDA:** A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada al citado inmueble, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina del inmueble referenciado, incluido en el perímetro del conjunto histórico de la Ciudad Antigua de León, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana del casco antiguo de la ciudad, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos de los inmuebles colindantes.

**TERCERA:** Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que presuntamente ha sido dañado como consecuencia del abandono de dicho inmueble, puesto de manifiesto en la tramitación del presente expediente, pueda exigir por los cauces previstos legalmente la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado.

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