



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BEMBIBRE
ILMA. SRA. ALCALDESA
PLAZA MAYOR, Nº 1
24300 BEMBIBRE
(LEÓN)

Asunto: Deficiencias en conservación y mantenimiento de inmueble
Trámite: Resolución

Ilma. Sra.:

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 **1732/2023**, 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 XXX (esquina XXX), de la localidad de Bembibre (León).

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado inmueble tiene una antigüedad próxima a los XXX años y nunca se han llevado a cabo trabajos de mantenimiento ni reparación de desperfectos; *“tampoco se ha realizado la Inspección Técnica del Edificio porque el Ayuntamiento de Bembibre carece de un censo de edificios de más de 40 años y aún no lo exige”*.

Afirma el reclamante que el XXX de 2020, al caer cascotes a la vía pública por desprendimiento del mortero de la fachada, la policía local procedió al vallado de la zona y los bomberos retiraron las zonas desprendidas a punto de caer a la vía pública. Ese Ayuntamiento emitió un informe técnico el XXX de 2021, obligando a los propietarios a reparar la fachada lateral; sin embargo, transcurridos casi 3 años, la situación ha empeorado visiblemente, y a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría no se ha adoptado ninguna medida de conservación.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por la Comunidad de Propietarios afectada, mediante numerosos escritos, el último con fecha de registro de entrada el XXX de 2023, solicitando *“que se valore la realización de una inspección técnica [...] ya que se están produciendo daños a terceros y riesgos sobre la vía pública”* y que se *“indiquen las medidas que consideren oportunas con la finalidad de salvaguardar la seguridad, habitabilidad y ornato público del edificio, evitando riesgos para los ciudadanos que transiten por las proximidades y para los residentes en el mismo”*.



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 actual del inmueble sito en XXX (esquina XXX), de la localidad de Bembibre (León).

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

- Interesa conocer a esta Institución cuanta información obre en su poder relacionada con el edificio objeto de la presente queja y sobre la inspección técnica del mismo o el control al respecto llevado a cabo por los servicios técnicos municipales.

En atención a dicha petición de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 11 de marzo de 2024, en la cual se hacía constar que ese Ayuntamiento no disponía de arquitecto municipal para poder informar sobre todas las cuestiones técnicas solicitadas, habiéndose convocado un concurso oposición para la provisión de dicha plaza. En definitiva, concluye



afirmando que *“hasta que no sea cubierta dicha plaza no podemos dar cuenta de la información solicitada”*.

A la vista de la información que obra en estas dependencias, ante la indeterminación de la fecha de cobertura de dicha plaza, 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 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, entre las que se cita expresamente la disciplina urbanística, la conservación y la rehabilitación de la edificación.

Más allá de la citada competencia municipal, con carácter general, el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En el ámbito autonómico, como V.I. conoce, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en su artículo 8.1.b) apartado 1º, y el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL), imponen a los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles el deber urbanístico de destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico, y de conservarlos 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.

Por ello, en principio, ese Ayuntamiento de Bembibre (León) no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a los propietarios particulares 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”*.

No obstante lo anterior, la legislación urbanística atribuye a los Ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten; competencia en la que se integra la labor municipal de inspección urbanística, y que debe generar, en caso de transgresión o inobservancia del mencionado deber por parte de los propietarios, la actuación administrativa oportuna mediante órdenes de ejecución, cuyo incumplimiento incluso habilita a la Administración pública a adoptar determinadas medidas, con fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles.

Además, si existe peligro que pueda afectar al tránsito de personas y movimiento de bienes por la vía pública, como al parecer ocurre, ninguna duda cabe sobre el deber que tiene ese Ayuntamiento de ejercer sus funciones de vigilancia y control para evitar situaciones potencialmente de riesgo para los vecinos del municipio o visitantes, debiendo realizar la vigilancia precisa para garantizar la seguridad y el uso del espacio público que circunda al inmueble a que se refiere la queja.

A la vista de los datos obrantes en el expediente, el mentado deber de vigilancia parece que fue observado por ese Ayuntamiento mediante un requerimiento efectuado como consecuencia de una solicitud de la propia Comunidad de Propietarios por la caída de unos cascotes a la vía pública, constando la emisión de un informe técnico el XXX de 2021, pero sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubieran ejecutado los trabajos requeridos de acondicionamiento de la edificación y reparación de la fachada.

Por ello, debemos advertir a ese Ayuntamiento que no ha tenido en cuenta que, ante un eventual incumplimiento por los propietarios del requerimiento o, en su caso, de la orden de ejecución dictada, no promoviendo las obras o actuaciones necesarias para mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, como en este caso, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir su deficiente estado:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.



b. Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.

En este sentido, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, 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 consecuencia, resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuanto propietarios de los mismos, pero se debe fomentar desde instancias municipales, ejerciendo las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de tipo sancionador.

Por ello, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia *ut supra*, velando por la seguridad de las personas y cosas y por la conservación y ornato de las construcciones de ese municipio, reforzando, si es necesario, las medidas de control y exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes en materia urbanística.

En ese contexto, esa Administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de edificaciones que son legalmente exigibles. Por ello, en este supuesto concreto, ante un evidente incumplimiento de los obligados, esa Administración municipal debe actuar con firmeza hasta la definitiva consecución del contenido del requerimiento efectuado, debiendo hacer uso de los diferentes mecanismos previstos en la legislación urbanística, a los que hemos aludido anteriormente, pues de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte la salud o seguridad



de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial.

Respecto a la afirmación de esa entidad local relativa a que no disponía de arquitecto municipal para poder informar sobre todas las cuestiones técnicas solicitadas, desconocemos si este puede ser el motivo por el que no se han llevado a cabo las actuaciones municipales oportunas y de lo que podría inferirse que no se ha continuado con el correspondiente expediente. Pero a juicio de esta Procuraduría, con independencia de la situación que hubiere concurrido, la actuación administrativa en supuestos de inobservancia del deber legal de conservación, como al que se refiere el presente expediente, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna.

Por ello, ese Ayuntamiento debe de tener presente que puede acudir a la Diputación provincial de León para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias urbanísticas municipales. En su caso, deberá acudir al Consejo Comarcal de El Bierzo, ya que la Diputación de León tiene delegadas estas competencias en dicha institución desde el año 1994.

En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 dispone que son competencias de las diputaciones, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y, en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

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 esa Corporación municipal que V.I. preside, en ejercicio de sus competencias municipales en materia de urbanismo, vele por el cumplimiento del deber de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los



mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir al Consejo Comarcal de El Bierzo, para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica que tiene delegada por la Diputación provincial de León, en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

TERCERA: Respecto al inmueble sito en XXX (esquina XXX), de la localidad de Bembibre (León), cuyo deficiente estado de conservación constituye el objeto del presente expediente y eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los residentes en el mismo y causar daños a los viandantes, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la queja, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de acondicionamiento y rehabilitación u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, fueran exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

CUARTA: Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas), siempre que de ello se deriven daños a terceros.

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