



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORO
ILMO. SR. ALCALDE
PLAZA MAYOR, Nº 1
49800 TORO
(ZAMORA)

Asunto: Deficiente estado de solar urbano / Incumplimiento de resolución aceptada
Trámite: 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 **171/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de un solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), y los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente 647/2022, en el contexto del cual, y con fecha de registro de salida de 7 de octubre de 2022, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“Primero.- Que atendiendo a la obligación municipal de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación del solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), por parte de los propietarios, conforme dispone la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra, se sugiere que se proceda por parte de esa Corporación, en el caso de que no se hubiere actuado ya de tal manera, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución.

Segundo.- Que en virtud de la potestad de esa Administración local de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie, cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

Tercero.- 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, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución”.

Dicha Resolución fue aceptada mediante un escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de diciembre de 2022, adjuntando una copia del informe emitido por la Concejal de Obras y Urbanismo de esa Corporación municipal y del último requerimiento enviado a la nueva propiedad del solar objeto de queja.

Sin embargo, según manifestaciones del autor de la queja, el citado solar *“sigue aún más deteriorado”* y *“se ha convertido en un espacio para poner utensilios y materiales de la construcción”* (adjuntando fotografías actualizadas), siendo el Ayuntamiento conocedor de dicha situación.

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 las actuaciones municipales que se hubieran llevado a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación del solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), con posterioridad a nuestra Resolución de 7 de octubre de 2022 y su ulterior aceptación por parte de esa entidad local.

En atención a dicha petición de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, en la cual se hacía constar que, por parte del Ayuntamiento de Toro, habiendo transcurrido el plazo solicitado por la nueva propietaria del inmueble para poder elaborar un proyecto de ejecución de vivienda sin que se hubiere presentado el mismo, se había iniciado un expediente de orden de ejecución respecto del inmueble sito en la Calle XXX, con número de expediente XXX/2024, remitiendo una copia del mismo.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones, parte de las cuales serán una reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en el expediente 647/2022, 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 primer lugar, debemos señalar que, a pesar de que la Resolución formulada sobre la problemática expuesta resultó aceptada por esa entidad local, habiendo transcurrido casi dos años, aún persisten los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en esta nueva queja.

En circunstancias como las que concurren en este caso, solemos reflexionar sobre la importancia de cumplir con los compromisos alcanzados por las Administraciones públicas a partir de la aceptación de las resoluciones dictadas por el Procurador del



Común, así como, en todo caso, dar las explicaciones oportunas, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y su administración más cercana, en este caso el Ayuntamiento de Toro (Zamora).

Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa entidad al aceptar nuestra resolución no puede agotarse en sí mismo, y una vez que se ha aceptado la solución propuesta, debe implicarse activamente en la resolución del problema planteado, debiendo adoptar, sin demora, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada.

Pues bien, a la vista de la documentación obrante en el expediente hemos constatado que, con fecha XXX de agosto de 2023, por el arquitecto municipal se emitió un informe y otro complementario el XXX de febrero de 2024, en los que se constatan que se ha producido por el propietario del inmueble sito en XXX, con referencia catastral XXX, un incumplimiento del deber de conservación previsto en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el 19 del Decreto 22/2002, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 15.1.b) del 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En dichos informes, el arquitecto municipal propone, al amparo de lo previsto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y su correspondiente artículo 319 del Decreto 22/2002, que se dicte una orden de ejecución, exigiendo la realización de una serie de obras, entre las que se incluyen la *“limpieza del solar dejándolo en perfecto estado de salubridad”*, *“un cerramiento provisional”* o *“la adecuación de las medianeras que queden vistas garantizando el suficiente aislamiento térmico, acústico e impermeabilización de las paredes colindantes, así como su correcta estabilidad estructural y constructiva”*.

El último documento que consta en el expediente es una Resolución de la Alcaldía de XXX de marzo de 2024, mediante la cual se dicta una propuesta de orden de ejecución, declarando el carácter urgente de las obras exigidas para la devolución de las condiciones de seguridad y salubridad al inmueble, concediendo a los propietarios interesados un plazo de 10 días para la presentación de cuantas alegaciones, justificaciones y documentos estimen necesarios.

Por todo ello, procede recordar a ese Ayuntamiento que, ante un eventual incumplimiento por el propietario de la orden de ejecución, no promoviendo las obras o actuaciones necesarias para mantener el solar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir su deficiente estado de conservación:



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”*.

Por lo tanto, debemos concluir indicando que 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 los solares que son legalmente exigibles.

Por ello, en este supuesto concreto, ante un incumplimiento del obligado, por otra parte, también injustificado, 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.

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: Respecto al solar sito en la calle XXX, de la localidad de Toro (Zamora), cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y causar daños a los inmuebles colindantes, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, impulsando la tramitación del expediente municipal XXX/2024, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que ya han sido exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

SEGUNDA: 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, o no procede, en caso de incumplimiento de la misma, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, siempre que de ello se deriven daños a terceros, como es posible que pueda suceder en este caso.

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