



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(SORIA)**

**Asunto: Molestias causadas por los humos de una vivienda**

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 **454/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja volvía a hacer alusión a los humos y malos olores generados por el funcionamiento de dos tubos de salida (campana de la cocina y extractor del calentador), que fueron instalados tras las reformas ejecutadas en una vivienda sita en la C/ XXX, XXX de su localidad, y que ya fue objeto de estudio en el expediente de queja **4056/2021**, tramitado por esta Procuraduría.

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 reclamación. 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.**

En efecto, como V.I. recordará, con fecha 13 de octubre de 2022, se formuló una Resolución dirigida a ese Ayuntamiento, en la que se recomendaba la adopción de las siguientes medidas:

**1. Que, en el ejercicio de las potestades atribuidas a los municipios por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se lleve a cabo una inspección urbanística por técnico competente en el interior de la vivienda sita en la C/ XXX, XXX de esa localidad para determinar si la estructura y funcionamiento de las chimeneas de dicho inmueble se ajustan a las exigencias establecidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo, como exige el artículo 3.3.3.3 c) de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Soria aprobadas definitivamente mediante Orden de 4 de julio de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y**



**Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente por la Orden FYM/279/2015, de 24 de marzo.**

**2. Que, en el caso de que en dicha inspección se acreditase que dichas salidas de humo no ajustan a dichas exigencias técnicas, se requiera por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX al titular de dicho inmueble, tal como se dispone en el artículo 118.1 b) de la Ley 5/1999, para que regularice dichas instalaciones mediante la presentación de la oportuna declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 314 bis del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

**3. Que, en el supuesto de que en dicha inspección se determinase que esas salidas de humos no se ajustan los requisitos exigidos en las Normas Tecnológicas de la Edificación, se proceda por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX a su demolición y posterior reconstrucción, conforme a lo previsto en el artículo 118.1 a) de la Ley autonómica de Urbanismo.**

**4. Que, al haberse ejecutado las mencionadas salidas de humo sin la licencia o declaración responsable preceptiva, se acuerde por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX la incoación de un expediente sancionador por la comisión de una infracción leve conforme a lo tipificado en el artículo 115.1 c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.**

**5. Que se tenga en cuenta que, en el caso de que se produjese la pasividad de esa Corporación municipal en el ejercicio de las potestades que la normativa le confiere para el control de los humos de las precitadas chimeneas, podría incurrir en un supuesto de responsabilidad patrimonial de conformidad con lo que establece la doctrina del Tribunal Constitucional en relación con el artículo 18 de nuestra Constitución.**

Posteriormente, se recibió el informe de la Administración municipal, del cual se deducía la aceptación de nuestras recomendaciones, ya que nos comunicó que se había acordado declarar la caducidad del anterior expediente incoado en marzo de 2021, e *“iniciar un nuevo procedimiento por la realización de obras sin declaración responsable o sin licencia en relación a la salida de gases de la vivienda sita en XXX, a la calle XXX número XXX, dando trámite de audiencia y alegaciones a los interesados, solicitándoles que designen fechas en las que se encuentren en esta localidad para proceder a una inspección ocular del interior de la vivienda por parte del técnico municipal (arquitecto) para la emisión del informe que corresponda”*.

Sin embargo, según nos comunicó el reclamante, no se adoptó ninguna actuación efectiva para intentar solucionar el problema planteado, tal como puso de manifiesto Dña. XXX en su escrito remitido a dicha Corporación (REGAGEXXX), en el que, como



vecina afectada, solicitaba que se adoptasen por los propietarios de la vivienda sita en la C/ XXX, XXX las medidas oportunas para erradicar las molestias acreditadas.

En su primer informe remitido, el Ayuntamiento de XXX nos informó, en primer lugar, que los titulares de dicho inmueble no tenían inconveniente en que se inspeccionase su interior en el mes de agosto de 2023, que es cuando se encuentran residiendo en el pueblo. En consecuencia, se acordó solicitar una ampliación de información para conocer su resultado, indicándonos dicha Corporación en su segundo informe que, tras llevar a cabo la inspección anunciada por el arquitecto y la secretaria municipal, se acordó, mediante Resolución de la Alcaldía de 1 de diciembre de 2023, requerir “actuación de adecuación de las salidas a los propietarios de la citada vivienda” (el subrayado es nuestro)”.

A la vista de lo informado, procedemos a poner 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 de la Administración municipal en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o de otra naturaleza, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para iniciar el estudio presente queja, debemos partir de que el Ayuntamiento de XXX ha iniciado los trámites para intentar solucionar el problema planteado, puesto que ha ejercitado las potestades de inspección urbanística prevista en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León: *“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”*.

Tras realizar estas comprobaciones, esta Procuraduría considera que se ha incoado un expediente de restauración de legalidad urbanística, puesto que, conforme a la previsión establecida en el artículo 118.1 de la Ley autonómica de Urbanismo, se ha requerido a los propietarios del inmueble ubicado en la C/ XXX, XXX la ejecución de obras para adecuarse a las exigencias fijadas en la normativa urbanística aplicable a ese municipio, siendo éstas las determinadas en la Orden MAV/1313/2023, de 10 de octubre, por la que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Territoriales de ámbito provincial de Soria. En este caso, le sería de aplicación las disposiciones recogidas para la Zona Norte Montañosa que las chimeneas se construyan *“con materiales análogos a los de la fachada, con un máximo de dos chimeneas por faldón”*, debiendo aplicarse igualmente lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación.



No obstante, esta Procuraduría considera que, para concluir estas actuaciones, la Administración municipal debe comprobar que las obras de adecuación de las chimeneas de esta vivienda han sido efectivas y que, por tanto, han desaparecido las molestias denunciadas en su día por la Sra. XXX. Para ello, debería llevarse a cabo otra visita de inspección por parte de técnico municipal competente para constatar esta circunstancia, con el fin de poder así concluir la tramitación de este expediente administrativo.

Finalmente, debemos indicar que, en el supuesto de que persistiesen las molestias y/o los propietarios requeridos no hubieran realizado las actuaciones demandadas, debería dicho Ayuntamiento considerar la posibilidad de ejecutarlo de manera subsidiaria conforme a los requisitos fijados tanto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como en la mencionada Ley 5/1999, y su reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**PRIMERO: Que, en el supuesto de que los propietarios de la vivienda sita en la C/ XXX, XXX, hubieran ejecutado las medidas requeridas en la Resolución de Alcaldía de 1 de diciembre de 2023, se acuerde por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX realizar las labores de comprobación por parte de técnico municipal competente, para constatar su efectividad y su adecuación a las exigencias establecidas tanto en las Normas Tecnológicas de la Edificación, como en las determinadas en la Orden MAV/1313/2023, de 10 de octubre, por la que se aprobaron definitivamente las Normas Urbanísticas Territoriales de ámbito provincial de Soria.**

**SEGUNDO: Que, en el caso de que no se hubieran ejecutado por los titulares de dicho inmueble las actuaciones de adecuación de las salidas de humo requeridas y/o persistieran las molestias denunciadas en su día por Dña. XXX, se valore por el órgano competente de dicha Corporación la posibilidad de ejecutarlas de manera subsidiaria en los términos establecidos tanto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como en la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.**

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



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

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