



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Hundimiento de muro de sujeción de XXX / Incumplimiento de resolución aceptada

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 **1119/2024**, 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 a la inactividad municipal ante el hundimiento del muro de sujeción de XXX de esa localidad de XXX (Zamora) y a las denuncias presentadas al respecto solicitando su reparación; con los perjuicios y consiguiente peligro para los inmuebles colindantes y vecinos de la zona.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente **779/2023** en el contexto del cual, y con fecha de 23 de octubre de 2023, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“PRIMERA: Que esa Corporación municipal que V.I. preside vele por el cumplimiento del deber urbanístico 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 en virtud de la potestad de que es titular esa Administración local, de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, proceda en el presente supuesto, si fuera necesario, a la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución dictada frente al XXX de Zamora.

TERCERO.- Que se mantenga el espacio al que se ha hecho referencia, como paso susceptible de uso por los vecinos y demás usuarios, a que se ha hecho referencia ut supra en condiciones de seguridad, haciendo cumplir la correspondiente orden de



ejecución y realizando un seguimiento de la situación de degradación y deterioro de dicho espacio”.

Dicha Resolución fue aceptada por esa entidad local mediante escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de febrero de 2024, informando *“que por parte del propietario del muro de sujeción de XXX, ya se están llevando a cabo las actuaciones necesarias para la reparación del indicado muro y de este modo eliminar el peligro existente tanto para los vecinos colindantes como para la vía que discurre paralela a dicho muro”.*

Sin embargo, a dicha aceptación parece no haberle seguido la actuación consecuente por parte del Ayuntamiento, de manera que persisten los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en una nueva queja (adjuntando fotografías actualizadas).



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 hubieren llevado a cabo respecto a las deficientes condiciones de conservación en que se encuentra el muro de XXX de la localidad de XXX (Zamora), con posterioridad a nuestra Resolución de 23 de octubre de 2023 y su ulterior aceptación por parte de esa entidad local.

En atención a dicha petición se remitió una comunicación por esa Corporación municipal, en la cual se confirmaba que no se habían iniciado los trabajos de reparación del muro por parte del propietario del inmueble, si bien ese Ayuntamiento había concedido licencia urbanística en fecha 3 de julio de 2024, justificando que se encontraba *“dentro del plazo que establece la normativa para el inicio de los trabajos amparados*



por licencia”, motivo por el que no se habría utilizado la vía de la ejecución subsidiaria al entender que las obras iban a tener lugar en un breve espacio de tiempo.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

En primer lugar, debemos señalar que, a pesar de que la Resolución formulada por esta Defensoría en el expediente previo, resultó aceptada por esa entidad local, habiendo transcurrido más de 9 meses, 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, habitualmente reflexionamos 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.

Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa entidad al aceptar nuestra Resolución no puede agotarse en sí mismo, sin que ello suponga adoptar, posteriormente, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada, debiendo implicarse activamente en la resolución del problema planteado; al no haberlo hecho, es muy probable que se hayan producido consecuencias negativas para algunas personas.

En cuanto a la cuestión de fondo que se aborda en este expediente, muy poco podemos añadir a lo ya manifestado en nuestra anterior Resolución, debiendo hacer hincapié en el deber que tiene ese Ayuntamiento de ejercer sus funciones de vigilancia y control para evitar situaciones potencialmente de riesgo para todos los vecinos del municipio o visitantes, máxime en este supuesto en el que el espacio donde se ubica el muro objeto de controversia, parece presentar un acceso abierto susceptible de paso, por lo tanto, integrado en un espacio público.

A la vista de la documentación obrante en el expediente 779/2023, resultó acreditado que ese Ayuntamiento había dictado una orden de ejecución, remitida al XXX de Zamora el 26 de septiembre de 2023, para la ejecución de las obras necesarias para conservar el muro de XXX en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, si bien ahora manifiesta, en la respuesta a nuestra solicitud de información, que habría concedido la licencia urbanística en fecha XXX de julio de 2024, amparando los trabajos de reparación del muro de sujeción de XXX de esa localidad de XXX.



Pues bien, al respecto debemos puntualizar que, en virtud del artículo 97, que lleva por rúbrica “Actos sujetos a licencia”, en su apartado 2, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, no requerirán licencia urbanística municipal los actos amparados por órdenes de ejecución; añadiendo el apartado 3 de dicho precepto que las órdenes de ejecución tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

En la misma línea, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incluye dentro de los actos no sujetos a licencia urbanística, en su artículo 289: “*c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística*”.

En consecuencia, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, configurada como un instrumento que sirve a un fin público, cual es el evitar que del estado físico de las construcciones o del abandono de los solares, puedan resultar riesgos para las personas o las cosas y/o peligros para la seguridad e higiene, así como para el sostenimiento y mantenimiento de la imagen urbana del municipio, como bien conoce, debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

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.

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 exigir a ese Ayuntamiento 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: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside, conforme a nuestra anterior Resolución, dictada en el expediente 779/2023, teniendo en cuenta los argumentos allí recogidos y los compromisos derivados de su aceptación por esa entidad local, proceda a ejercitar las competencias urbanísticas que le son propias y que se demandan en este caso, al tiempo que da una respuesta adecuada y eficaz a las quejas que, en este sentido, se han presentado ante esta Institución.

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 habiendo dictado la oportuna orden de ejecución, 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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).