



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Utilización inadecuada de inmueble municipal / Daños a terceros

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 **1529/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja eran los daños que está provocando en la vivienda de unos vecinos de la localidad el uso que se realiza de un inmueble de titularidad municipal.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda situada en la Calle XXX de su municipio, colinda con un edificio que en su día albergó un Instituto (XXX) y que actualmente acoge distintos usos públicos. Según manifiesta el interesado, el patio de dicho edificio se sirve directamente de la pared de la vivienda, sin mediar cerramiento independiente y añade que el recinto es utilizado habitualmente como campo de juego, con el consiguiente impacto de balones sobre tejados, muros y patios.

Se indica que esta situación ha ocasionado desperfectos visibles en la vivienda, agravados en los últimos años, tales como grietas, filtraciones y desprendimientos. El interesado añade que en 2024 un técnico de la Administración autonómica elaboró un informe en el que se constataba el deficiente estado del vallado perimetral del recinto municipal, que facilitaba el acceso a este inmueble y recomendaba la retirada y nuevo emplazamiento de la malla antibalones, dejando separación con los muros de las viviendas.

Según se expone, pese a haberse mantenido diversas reuniones con la Alcaldía y el Concejal de Urbanismo para poner fin a la situación que presenta esta instalación pública y que provoca en los residentes más cercanos un evidente desasosiego, la única propuesta planteada ha sido recortar la malla existente, lo que a juicio de los reclamantes incrementaría el riesgo de daños y propiciaría que se mantuviera la utilización inadecuada que se efectúa de dicho espacio público, razones por las que se ha solicitado la intervención de esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.



Esa Corporación local, al dar respuesta a nuestra solicitud de información, reconoce que el inmueble en cuestión se encuentra en desuso desde hace años, si bien admite que, en el pasado, el patio fue utilizado de forma ocasional como zona de recreo, hasta el punto de que contaba con porterías que fueron finalmente retiradas. Se afirma también que el cerramiento perimetral ha sido reforzado, que no existe actividad reglada en el recinto, y que no consta ninguna reclamación formal por parte del vecino afectado, más allá de quejas verbales referidas por otra residente.

A la vista de la información recabada procede efectuar las siguientes consideraciones.

La situación descrita, aunque aparentemente resuelta en cuanto a la retirada de elementos deportivos y la mejora del vallado perimetral, no puede abordarse exclusivamente desde una óptica formal, sino que ha de valorarse desde el deber de buena administración, la protección del derecho a la propiedad y la prevención de daños a terceros.

Esta Institución considera necesario recordar que corresponde a los poderes públicos, y en particular a los Ayuntamientos como titulares del patrimonio municipal, garantizar que sus instalaciones se encuentren en condiciones adecuadas de uso y conservación, evitando que su utilización, incluso no reglada o esporádica, pueda causar molestias o perjuicios a terceros. Esta exigencia resulta tanto más relevante cuando el inmueble presenta una localización que lo hace colindante con viviendas privadas, sin separación clara ni vallado autónomo, y cuando se ha constatado una utilización informal del recinto que, según los propios datos aportados, fue objeto de atención por parte de los servicios municipales.

Fotografía suprimida en aplicación de la Ley Orgánica 3/2028, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales

Como ha tenido ocasión de declarar esta Procuraduría en casos similares (por ejemplo, recientemente, en la resolución formulada en el expediente 175/2024¹), el propietario de una instalación pública no puede desentenderse de los efectos que su configuración, acceso o uso puedan generar sobre terceros. La jurisprudencia ha sostenido que los daños producidos por el funcionamiento anormal de un servicio público, entendido este en sentido amplio, pueden generar responsabilidad patrimonial cuando se

¹ <https://www.procuradordelcomun.org/resolucion/5601/molestias-causadas-por-la-utilizacion-de-un-espacio-deportivo/13/>



derivan de la omisión de medidas de vigilancia, mantenimiento o control exigibles al titular del bien.

Esta doctrina, asentada en la aplicación de los artículos 32 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ha sido recogida de manera reiterada por nuestros tribunales, estableciendo que la Administración puede ser responsable no solo por sus actos u omisiones directas, sino también cuando permite la existencia de situaciones previsiblemente lesivas, como las derivadas de recintos accesibles que, por falta de cerramiento o control, generan riesgos o daños a las propiedades colindantes.

No se trata, por tanto, de discutir si el uso del patio fue autorizado o si el inmueble está actualmente inactivo, sino de valorar si se han adoptado medidas suficientes para evitar que continúe el uso inadecuado del mismo y garantizar la seguridad de los inmuebles colindantes. La adopción de soluciones parciales —como la retirada de porterías o la sustitución del vallado perimetral— no excluye la necesidad de una evaluación integral sobre la compatibilidad del diseño y la localización del recinto con la preservación de los derechos de terceros. Tampoco parece suficiente justificar la inacción administrativa en la ausencia de denuncias formales por parte del vecino afectado, ya que, como viene señalando esta Institución, el deber de conservación de los bienes públicos y de prevención de daños no puede quedar supeditado a la existencia o no de reclamaciones administrativas previas.

Por todo lo expuesto, esta Institución considera que ese Ayuntamiento debe analizar en profundidad la situación denunciada y valorar la posibilidad de introducir modificaciones estructurales o reglamentarias que garanticen que el inmueble no pueda ser utilizado como espacio de juego de forma que genere impactos sobre viviendas cercanas. De mantenerse la posibilidad de uso lúdico o deportivo, aunque sea esporádico, resultaría necesario regular los horarios, accesos, condiciones de utilización y efectuar la debida instalación de una malla antibalones, suficientemente alejada del cerramiento actual para evitar los impactos sobre el mismo, evitando así perjuicios a terceros.

En caso de confirmarse la existencia de daños, deberá igualmente valorarse la procedencia de canalizar las reclamaciones de los afectados por la vía prevista en el ordenamiento jurídico, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la ya citada Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.

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 se valore la adopción de medidas que garanticen la adecuada delimitación, cerramiento y uso del inmueble municipal colindante con la XXX, a fin de evitar perjuicios sobre las viviendas próximas, introduciendo, en su caso, restricciones al acceso o regulaciones específicas sobre su utilización.

SEGUNDA: Que, en su caso y de persistir las afecciones, se evalúe la posible responsabilidad patrimonial derivada del uso que se viene realizando de este recinto de titularidad municipal, iniciando el procedimiento correspondiente o informando a los afectados sobre los cauces administrativos habilitados para canalizar reclamaciones.

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).