



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA
ILMO. SR. ALCALDE

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 **656/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la disconformidad manifestada por el reclamante con el defectuoso funcionamiento del sistema de calefacción de un inmueble situado en la ciudad de Soria.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento solicitando los informes correspondientes a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja son las molestias generadas por el humo que expide la chimenea del edificio ubicado en la C/ XXX, de la ciudad de Soria. En efecto, según afirma el reclamante, estos hechos fueron denunciados por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios del inmueble colindante, sito en la Avda. XXX, mediante escrito remitido a ese Ayuntamiento (2023-E-RE-XXX), en el que solicitaba su intervención para evitar los malos olores, el polvo y las manchas que se generan en algunas viviendas de ese inmueble, lo cual supone una contravención de las disposiciones recogidas en la Ordenanza municipal para la regulación y el control atmosférico.

En su respuesta, el Ayuntamiento de Soria reconoció que tenía conocimiento del problema, ya que, tras la denuncia formulada, se había llevado a cabo una inspección el XXX de mayo de 2024 por parte de agente de la Policía Local en la que se comprobó que *“en el tejado de la vivienda sita en la calle XXX hay una chimenea que, a causa de la expulsión de humo y hollín, está ensuciando la pared del edificio colindante de Avenida XXX”*, tal como se puede constatar en fotografía adjunta:



Posteriormente, se emitió informe por parte del Arquitecto Técnico municipal en el que se destacaba que *“la vivienda sita en Calle XXX, forma parte del proyecto de ejecución de XXX con licencia de obra de fecha XXX/2002 y licencia de primera ocupación de fecha XXX/2004”*, y que en los planos de fin de obra *“no reflejan la existencia de la chimenea objeto de la queja”*.

Sin embargo, el técnico municipal destaca el hecho de que *“el proyecto de derribo de la edificación anterior a la existente en Avenida XXX tiene fecha de visado XXX/2007, es decir, es posterior a la construcción de la vivienda de la Calle XXX (el subrayado es nuestro)”*. Además, se informa que *“el proyecto de ejecución del edificio existente actualmente en Avenida XXX, tiene licencia de obra de fecha XXX/2007 y licencia de primera ocupación de fecha XXX/2010”*.

Por último, se resalta por dicha Corporación que *“en la documentación fotográfica del proyecto de derribo aparece la chimenea que produce las molestias tal y como se puede apreciar en la fotografía”*.





Por esta razón, el Servicio municipal de Urbanismo emite un informe jurídico en el que, si bien se admite que se vulneran las disposiciones recogidas en la Ordenanza para la regulación de la contaminación atmosférica, no cabe su intervención al haberse ejecutado la chimenea de la vivienda sita en Calle XXX, con anterioridad a la construcción del edificio ubicado en la Avda. XXX, debiendo solucionarse el problema en la vía jurisdiccional.

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 del Ayuntamiento de Soria 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 estudiar la presente queja, debemos partir de que, de la inspección practicada por la Policía Local, se constata la existencia de manchas en la pared del inmueble sito en la Avda. XXX, a causa de la expulsión de humo y hollín emitidos desde la chimenea de la vivienda colindante ubicada en la C/ XXX. Al respecto, cabe recordar que los hechos acreditados por los Agentes de la autoridad gozan de una presunción de veracidad, conforme a lo previsto en el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: *“Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario”*.

Esto determina que, como se admite también en el informe jurídico elaborado por el Servicio municipal de Urbanismo, se incumplan algunas disposiciones recogidas en la Ordenanza municipal para la regulación de la contaminación atmosférica (BOP de Soria de 28 de junio de 1999), en concreto:

- Artículo 19: *“En todas las instalaciones reguladas por esta Ordenanza se exigirá que los gases evacuados a la atmósfera exterior no puedan generar depósitos apreciables de polvo, hollín, sobre bienes inmuebles, vegetación. Deberán preverse los dispositivos adecuados de recogida que impidan que los contaminantes se dispersen en el ambiente, y no podrán ser evacuados a la atmósfera sin previa depuración...”*.

- Artículo 23: *“Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados provistos de las pertinente conducciones de evacuación y control de los productos de combustión”*.



- Artículo 38: *“La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará como mínimo en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros (el subrayado es nuestro)”*.

Sin embargo, como acertadamente se afirma en el mencionado informe jurídico, este precepto no puede aplicarse en este supuesto, ya que, si bien no consta la existencia de la chimenea objeto de la presente queja en los planos de la licencia de obra otorgada en el año 2002, la construcción del edificio ubicado en la Avda. XXX, fue posterior (la licencia fue concedida tres años después a la licencia de primera ocupación de la vivienda de la C/ XXX). Además, al haberse acreditado documentalmente que, antes de proceder al derribo de la antigua construcción había sido instalada la chimenea objeto de la presente queja, la posible infracción urbanística que se hubiera podido cometer había prescrito, por lo que no puede obligarse a dicho propietario a elevar la altura de la chimenea a más de un metro de la cumbre del edificio colindante.

No obstante, esta Procuraduría no se muestra conforme con la interpretación que realiza la Administración municipal justificando que no cabe llevar a cabo ninguna intervención administrativa. Al respecto, debemos indicar que, tal como hemos recordado en resoluciones de expedientes de queja anteriores (**4056/2021**, **128/2024** y **823/2024**), los Tribunales han determinado claramente la responsabilidad de los municipios en el control urbanístico de las chimeneas y de los humos que se pudieran emitir. De esta forma, cabe mencionar la Sentencia de 27 de marzo de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Burgos, el cual, al enjuiciar la inactividad del Ayuntamiento de Ávila ante una denuncia de molestias de humos procedente de una chimenea francesa, determinó claramente que *“el Ayuntamiento ya desde un principio es responsable de haber permitido y consentido construir esa chimenea en esas condiciones urbanísticas y sabiendo la altura que tiene la boca exterior de dicha chimenea y su distancia respecto de al menos la vivienda colindante propiedad de la recurrente”*. Del informe pericial, el Tribunal estableció como conclusión clara que *“los humos y gases que se introducen en mencionada vivienda, procedente de la chimenea de referencia causan una clara contaminación ambiental que lesiona el bien jurídico protegido en el art. 45 de la CE (el subrayado es nuestro), concretamente el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, medio ambiente (entendido en el sentido de aire puro y libre de los humos y gases que emite la chimenea del apelante) que no se respeta ni siquiera en el interior de la vivienda de la parte actora”*. De esta forma, *“no es necesario que existan personas enfermas o con dificultades respiratorias que vivan en la vivienda de la actora para poder calificar los perjuicios que se derivan de mencionada contaminación ambiental como graves, y que por ello necesitan ser evitados a toda costa y con la mayor celeridad y rapidez posible, máxime cuando lo que se está afectando y dañando es la calidad de vida de toda una familia, nada menos que en el interior de su vivienda. Si ya la intimidad*



de la vivienda está protegida constitucionalmente, qué vamos a decir de la vida en el interior de esa misma vivienda, cuya calidad se dificulta y deteriora porque desde el exterior se recibe una atmósfera intensamente contaminada por la emisión de unos humos y gases fruto de la combustión a través de una chimenea en cuya construcción no se ha respetado las exigencias que para dicho elemento arquitectónico prevé la normativa urbanística aplicable (el subrayado es nuestro)”.

En este caso, esta Institución considera que la medida que debería adoptar el órgano competente del Ayuntamiento de Soria sería requerir al propietario del inmueble sito en la C/ XXX, para que cumpliera el deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, según se prevé en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, debiendo ejecutar “los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado”. Una redacción similar de esta obligación se recoge en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: “A tal efecto se entiende por:

a) *Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población* (el subrayado es nuestro).

b) *Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población* (el subrayado es nuestro).

c) *Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.*

d) *Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

e) *Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.*

Por lo tanto, al haberse verificado en la inspección urbanística practicada por el agente de la Policía Local el incumplimiento de la obligación recogida en el artículo 19 de la Ordenanza municipal para la regulación de la contaminación atmosférica, el órgano competente del Ayuntamiento de Soria debería requerir al propietario de la vivienda sita



en la C/ XXX, para que adopte las medidas correctoras en la chimenea, de forma que se eviten las emisiones de humo y hollín que ensucian el edificio colindante a causa del humo que emite, conforme a lo previsto en el artículo 106.1 a) de la Ley 5/2009: *“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”*. Al respecto, debemos recordar que el artículo 2.6.55 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobado definitivamente mediante Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, establece de manera expresa en el apartado referido a las evacuaciones de humos y gases que *“el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una conducción de evacuación pueda causar molestias o perjuicios a terceros”*.

Por último, debemos recordar a esa Corporación que, en dicha orden de ejecución, debería advertirse expresamente que, si no se adoptaran las medidas correctoras de manera voluntaria, se ejecutarían forzosamente a su costa por la Administración municipal, en los términos recogidos en el punto quinto del mencionado artículo 106: *“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 del deber legal de conservación”*.

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, al haberse acreditado en la inspección urbanística practicada el 21 de mayo de 2024 las emisiones de humo y hollín sobre la pared del edificio sito en la Avda. XXX, se proceda a dictar por el órgano competente del Ayuntamiento de Soria, de conformidad con lo previsto en el artículo 106.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la orden de ejecución precisa para que el propietario de la vivienda ubicada en la C/ XXX, adopte las medidas correctoras que permitan erradicar dichas molestias, garantizando así lo exigido en el artículo 19 de la Ordenanza municipal para la regulación de la contaminación atmosférica.

SEGUNDO: Que, en la orden de ejecución que se dicte, se advierta expresamente al titular de dicho inmueble que, en el supuesto de que no adoptase esas medidas correctoras voluntariamente, se ejecutarían forzosamente, a su costa, por dicha Corporación, tal como se prevé en el artículo 106.5 de la citada Ley 5/2009.



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

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).