



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
ILMO. SR. ALCALDE

Expediente: 265/2026 Actuación de oficio

Asunto: Peligro de Seguridad Pública - Estado de conservación del inmueble ubicado en calle Dámaso Merino, núm. 3, de León

Trámite: Resolución

Ilmo. Sr.:

Nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El evidente deterioro físico y la posible inestabilidad estructural del inmueble sito en la calle Dámaso Merino núm. 3, de la ciudad de León, muy próximo a la sede de esta Institución del Procurador del Común, se ha agravado por efecto de las persistentes lluvias acaecidas durante las últimas semanas.

En efecto, el alto nivel de precipitaciones y fuertes vientos registrados en León, han provocado nuevos desprendimientos y el desplome de tierra y cascotes a la vía pública, evidenciando el riesgo real para las numerosas personas que diariamente transitan por esta vía situada en pleno casco histórico de la ciudad, que desemboca en el punto más visitado de la ciudad, la Catedral de León y su entorno por el significado histórico y cultural que tiene, circunstancia que hace que el mal estado de este edificio también afecte negativamente a la imagen de la ciudad de León. Asimismo, no podemos olvidar que en las proximidades y entorno de la calle Dámaso Merino, en pleno barrio romántico, se ubican diversos centros educativos y locales de hostelería, incrementando el número, ya de por sí notable, de personas que atraviesan esta estrecha vía pública donde se ubica la casa solariega de más de 400 años de antigüedad, con una fecha indeterminada de construcción, entre finales del siglo XVI y comienzos del XVII.

Ante el nuevo y más que posible peligro que se aprecia en la zona, las medidas provisionales adoptadas por esa Administración local para prevenir eventuales daños se han limitado al precintado del inmueble por la policía local de León, que acordonó el edificio tratando de advertir de la peligrosidad, pero en todo caso insuficiente ya que no minimiza el peligro para la seguridad de los viandantes, vecinos, turistas, repartidores o hosteleros que diariamente transitan por la misma.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN





Dado el estado del edificio, particularmente de la fachada, urge la adopción de las medidas que realmente permitan salvaguardar la seguridad pública, la salubridad y el ornato público. De ahí que, con arreglo a las facultades conferidas al Procurador del Común de Castilla y León por el Estatuto de Autonomía y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora de la Institución, se acordó iniciar esta actuación de oficio sobre la cuestión indicada, dirigiéndonos directamente a ese Ayuntamiento mediante la correspondiente resolución, evitando cualquier dilación, incluso la derivada de la solicitud y recepción de los informes que habitualmente solicitamos antes de resolver, en la medida en que entendemos que cualquier retraso pudiera poner en riesgo la seguridad de las personas y bienes. Por ello, el objetivo de esta Defensoría es urgir a esa autoridad municipal a adoptar de forma inmediata las medidas que le habilita la legislación urbanística en aras de salvaguardar la seguridad, la salubridad y el ornato público, aspecto este de especial interés dado el lugar en el que se ubica el edificio.

Nos encontramos ante una edificación protegida de nuestra ciudad, que, si bien no ha sido objeto de declaración como Bien de Interés Cultural, el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León (P.E.C.A.), le otorgó un alto nivel II de protección, por su carácter histórico y singular. Es preceptivo en este tipo de edificios la conservación y el mantenimiento de las fachadas exteriores, así como aquellos elementos internos en buen estado estructural que presenten interés



arquitectónico o espacial. Las obras permitidas en el mismo son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación integral y exterior, y en caso de demostrarse la inviabilidad estructural de zonas internas del edificio, se permite también las obras de reestructuración para la transformación interior del mismo que se dirigirán a la recuperación de las características de la tipología estructural.

Es un hecho no controvertido que el 23 de abril de 2011 se produjo un colapso del edificio y el derrumbe de parte de su fachada, desplome completo de los tres últimos metros del extremo oeste del edificio. Además, la falta o el mínimo mantenimiento del edificio desde entonces, ha provocado que se haya deteriorado progresivamente el muro de tapial revocado y pintado que constituye la fachada del mismo.

Como ha resultado acreditado por ese Consistorio en los dos expedientes de oficio tramitados por esta Procuraduría respecto al inmueble referido (201220444 y 2022/2022), con anterioridad a la fecha del derrumbe parcial de la casona en el año 2011, los propietarios del inmueble han incumplido su deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado; deber de conservación, contemplado genéricamente en los artículos 15 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), en virtud de los cuales, es un deber de carácter urbanístico que forma parte del contenido normal del derecho de propiedad delimitado por la ordenación urbanística, lo que implica su carácter estatutario y objetivo.

Como dispone el Tribunal Supremo en la ya antigua Sentencia de 26 de febrero de 2011, *“el ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”*.

En el ámbito autonómico, el contenido de este deber se concreta en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL), en cuyo apartado primero se establece la obligación de los propietarios de bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer tales condiciones. El mismo precepto contiene las siguientes definiciones:

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.



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.

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.

En definitiva, debemos concluir que el estado actual del inmueble que nos ocupa denota un claro incumplimiento del deber legal de conservación por parte de sus propietarios, agravado como consecuencia del transcurso del tiempo y de las inclemencias meteorológicas a las que se halla expuesto.

No podemos olvidar que los Ayuntamientos están obligados, además, a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, que en el presente supuesto todo indica que no es cumplido con el rigor necesario desde hace más de quince años, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación en los términos legalmente previstos, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, tales como la orden de ejecución y, en su caso, los medios coactivos previstos en la ley.

Un incumplimiento del deber de conservación, como el que aquí se ha evidenciado, legitima a la Administración para intervenir, puesto que, como ha señalado el Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 5 de noviembre de 1988) *“en el ámbito urbanístico la Administración está habilitada para intervenir en la actividad de los administrados no solo en la fase de construcción de los edificios, sino también a lo largo de la vida de estos con la finalidad de garantizar su permanencia en buenas condiciones. En efecto, nuestro Ordenamiento da lugar, en lo que ahora importa, a una definición del contenido normal del derecho de propiedad, del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y ello con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la «imagen urbana»”*.

En definitiva, podemos concluir afirmando que el avanzado estado de degradación física y el menoscabo evidente de los elementos estructurales de la edificación requieren la adopción urgente de medidas efectivas encaminadas a la adecuación del inmueble a las exigencias técnicas en el campo, incluso, de la rehabilitación y regeneración urbana, considerando que la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria,



como es conocido, a la que debe acudir en caso de incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario del inmueble.

En este sentido, 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 artículo 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”.*

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 en el supuesto de que no se hubiere actuado, esa Corporación municipal debe adoptar, con la mayor celeridad posible, las medidas precisas que garanticen que el edificio localizado en la calle Dámaso Merino, núm. 3, de León, reúna las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, disponiendo, en su caso, las instrucciones técnicas precisas hasta la eliminación de toda perturbación o peligro de perturbación de la seguridad de las personas y bienes.

SEGUNDA: Asimismo, esa entidad local valore la conveniencia de adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

TERCERA: Atendiendo a la notoria degradación o decaimiento estructural del edificio objeto de la presente actuación de oficio, lo que le impide cumplir su destino y finalidad, máxime cuando no cumple las exigencias de seguridad y ornato público, por lo que contribuye a deteriorar la imagen del conjunto histórico de la Ciudad Antigua de León, e incluso eventualmente puede poner en peligro la integridad de los viandantes, previa tramitación del correspondiente procedimiento, y virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios



actos, en su caso, proceda a la ejecución subsidiaria de las labores de conservación y cuantas resulten necesarias conforme a lo previsto legalmente.

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).