



León, 1 de abril de 2019

**Ayuntamiento de Laguna de Duero**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza Mayor, 1**  
**LAGUNA DE DUERO - 47140 (VALLADOLID)**

**Asunto: Orden de ejecución/ deberes urbanísticos/ c/ XXX**

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20186383**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en el escrito de queja el reclamante manifiesta su disconformidad con el expediente de orden de ejecución que concluye con el Decreto de 27 de febrero de 2019 en virtud del cual se resuelve:

*“Ordenar a (...) y (...) realizar los siguientes trabajos a su cargo:*

*Ejecución de acera : Excavación y preparado de base para posterior extendido de solera de hormigón, colocación de encintado de acera con bordillo, solado de loseta /adoquín. Se dejarán provistos pasatubos para el soterramiento de futuras instalaciones.*

*Parcela XXX (...): 61,76 m<sup>2</sup> de superficie a urbanizar.*

*El valor estimativo para la correcta ejecución de la urbanización a efectos de multas coercitivas y ejecución subsidiaria asciende a la siguiente cantidad de 5.064,32 euros (presupuesto de ejecución material)”.*

En concreto, manifiesta el reclamante que se exige a los destinatarios de la orden de ejecución *“correr con los gastos de las obras necesarias para la ejecución de la acera”* pese a que llevan residiendo en el domicilio *“desde el 14 de septiembre de 1979”*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 25 de marzo de 2019.



Se adjunta al informe municipal copia del Decreto de 27 de febrero de 2019 y del informe técnico de 4 de octubre de 2018 que se transcribe en el mismo y que refiere textualmente que *“girada visita de inspección al lugar de referencia se comprueba que existen tres tramos de acera (...) cuya urbanización no ha sido ejecutada por los propietarios de las parcelas correspondientes y cuya circunstancia pone en riesgo la seguridad de las personas y accesibilidad de la población que, en ausencia de acera, se ven obligadas a transitar por la calzada”*.

Dicho informe técnico cita, entre otros, el artículo 319 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León según el cual el Ayuntamiento puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como: d) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas y e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

El informe técnico de 4 de octubre de 2018 cita, también, el artículo 41.1 del Decreto 22/2004 de conformidad con el cual los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de: a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes, así como el artículo 41.2 del Decreto 22/2004 que establece que los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones:

El artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dice que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando: 1.-Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para



reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado. 2.-Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106. Por su parte, el artículo 106.1 a) del mismo texto legal señala que el Ayuntamiento 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. El apartado 5 añade que 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. Sin embargo, la regulación normativa expuesta no se refiere a obras en bienes de dominio público o, dicho con otras palabras, a través de dichas órdenes de ejecución no es posible obligar a los propietarios a realizar obras en dichos bienes, sea cual sea la causa del desperfecto en ellos existente.

En relación con la cuestión expuesta debe tenerse en cuenta la STSJ de la Rioja de 22 de febrero de 2012 que anula el Decreto de 24 de marzo de 2009 de la Alcaldía de Ribafrecha. Dicho Decreto establecía la responsabilidad de los propietarios de una bodega como causantes del socavón producido en la calle que se había reparado por ejecución subsidiaria y reconocía la validez de las notificaciones en virtud de las cuales se requería a la propiedad el importe de 39.293,25 €. El anterior Decreto de la Alcaldía de 15 de julio de 2008 acordaba requerir a los propietarios de la bodega para que, en el plazo de 48 horas, procedieran a iniciar los trabajos de compactación del vial y renovación de redes con advertencia de que, transcurrido el citado plazo sin que se hubiera procedido a la ejecución de las obras, el Ayuntamiento procedería a la ejecución subsidiaria y a su costa.

Dice la Sentencia:

*«La cuestión controvertida es si es exigible a los propietarios (...) por el procedimiento seguido "a iniciar las obras de restauración o tapado del caño, así como la reconstrucción de las redes de infraestructura y pavimento dañado". El Decreto de la Alcaldía de fecha 15 de julio de 2008 se fundamenta en lo establecido en el artículo 197 de la LOTUR " Deber de conservación 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. 2. Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con*



*indicación del plazo de realización ". (...) La norma no se refiere a las obras de dominio público. Ni la finalidad de la norma ni los objetivos de la misma permiten la cobertura que pretende el Ayuntamiento (la reconstrucción de las redes de infraestructura y pavimento dañado y la correcta ejecución de los trabajos de compactación del vial y renovación de redes)».*

En el mismo sentido se pronuncia la STSJ de Castilla y León de 21 de octubre de 2010 la cual establece que *“el origen del pleito se encuentra en una orden de ejecución, es decir, en una resolución por la que la Administración municipal puede obligar a los propietarios a realizar obras para conservar o reponer (también adaptar a las condiciones del ambiente) sus bienes inmuebles, de manera que no es la misma instrumento válido para conseguir la reparación de la vía pública. En otras palabras, en virtud de una orden de ejecución se puede obligar a los propietarios de bienes inmuebles, hasta el límite del deber legal de conservación, a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad (lo cual en el supuesto enjuiciado podría ponerse en relación con la afirmación que se hace (...) en el sentido de que la bodega se encontraba muy deteriorada), pero no es posible imponer la obligación de reparar una vía pública sea cual sea la causa del desperfecto en ella existente”.*

En otro orden de cosas, debe añadirse que el Ayuntamiento tampoco puede oponer, frente a la existencia de una licencia, que sus titulares no cumplieron la obligación de urbanizar si no se ha incluido en la misma, ni expresa ni implícitamente, dicha obligación (salvo que declare la nulidad o la anulabilidad de la licencia).

Por ejemplo, la STSJ de Castilla y León de 9 de abril de 2010 condena al Ayuntamiento de Arcos de Jalón (Soria) a ejecutar las obras de pavimentación y alumbrado público en la vía pública en la que se encuentra la vivienda del recurrente ubicada en suelo urbano consolidado.

Con fecha 26 de octubre de 2006 el pleno otorgó al actor licencia de legalización de vivienda unifamiliar (en este caso con la única condición de que se construya frente al edificio una acera). Con posterioridad, el actor presentó escrito solicitando el alumbrado público y el asfaltado de la calle. Dicha petición fue posteriormente reiterada y denegada por acuerdo del pleno de 25 de septiembre de 2008 (aludiendo a las obligaciones de los propietarios en suelo urbano).

Dice la Sentencia: *“si el Ayuntamiento otorgó dicha legalización y lo hizo sin exigir la ejecución simultánea de obras que completasen la urbanización para que dicho suelo adquiriera*



*la condición de solar, es simple y llanamente porque el propio Ayuntamiento en todo momento a lo largo del expediente administrativo tramitado para la legalización de dicha vivienda ha mantenido y defendido la tesis de que dicho terreno era verdadero solar, ya que de no haber sido así no hubiera podido en ningún caso legalizar dicha edificación sin que previa o simultáneamente dicho terreno se urbanizase para que adquiriera la condición de solar. Y si el Ayuntamiento ha considerado en vía administrativa que ese suelo era un verdadero solar, el pretender ahora defender la tesis de que no lo es cuando no ha procedido a revisar dicha legalización ni el acuerdo en la que se adoptaba la misma, implica ir contra sus propios actos”.*

Y concluye la Sentencia indicando: *“corresponde al Ayuntamiento de Arcos de Jalón prestar y establecer sendos servicios, los cuales deberá ejecutar y llevar a efecto (...) y ello sin perjuicio de la autonomía y potestad que corresponde al Ayuntamiento a la hora de resolver y decidir los recursos con los que hacer frente a tales obras de pavimentación y de instalación de alumbrado público”.*

En definitiva, y a juicio de esta Institución, no es posible obligar a los propietarios a realizar obras de reparación de bienes de dominio público a través de las órdenes de ejecución. Además, entendemos, también que, en el caso de que la vivienda se haya ejecutado al amparo de una licencia en la que no se haya incluido la condición de que se construya frente a la misma una acera, el Ayuntamiento no puede oponer que su titular no cumplió su obligación de urbanizar (salvo que declare la nulidad o la anulabilidad de dicha licencia). Por lo tanto, debería procederse a la revocación del Decreto de 27 de febrero (si concurren, como parece, los presupuestos que legitiman su ejercicio).

Todo ello sin perjuicio de que si, efectivamente, tal y como resulta del informe técnico de 4 de octubre de 2018 *“existen tres tramos de acera (...) cuya urbanización no ha sido ejecutada por los propietarios de las parcelas correspondientes y cuya circunstancia pone en riesgo la seguridad de las personas y accesibilidad de la población que, en ausencia de acera, se ven obligadas a transitar por la calzada”*, deba ese Ayuntamiento llevar a cabo las obras de acerado estableciendo, con plena autonomía, los recursos con los que hacer frente a las mismas (STSJ de Castilla y León de 9 de abril de 2010).

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**:



**“1.-Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta que, a través de las órdenes de ejecución, no es posible obligar a los propietarios a realizar obras de reparación de bienes de dominio público y ello con independencia de la causa que motive la realización de dichas obras.**

**2.- Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta, también que, en el caso de que la vivienda se haya ejecutado al amparo de una licencia en la que no se haya incluido la condición de que se construya frente a la misma una acera, el Ayuntamiento no puede oponer que su titular no cumplió su obligación de urbanizar (salvo que se declare la nulidad o la anulabilidad de dicha licencia).**

**3.-Que, con fundamento en lo expuesto, se proceda a la revocación del Decreto de 27 de febrero (si concurren, como parece, los presupuestos que legitiman su ejercicio).**

**4.-Todo ello sin perjuicio de que si, efectivamente, la inexistencia de tres tramos de acera pone en riesgo la seguridad de las personas y accesibilidad de la población -informe técnico de 4 de octubre de 2018- deba ese Ayuntamiento llevar a cabo las obras de acerado estableciendo, con plena autonomía, los recursos con los que hacer frente a las mismas (fondos propios, contribuciones especiales, etc.)”.**

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