



**Excmo. Ayuntamiento de León**

**Ilmo. Sr. Alcalde**

**Avenida Ordoño II, nº 10**

**24001 LEÓN**

**Asunto: Situación de deterioro o de ruina de un inmueble / Resolución**

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 **312/2020**, 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 al deficiente estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX de León, con referencia catastral XXX y construido en el año 1960, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante. Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento en diversas ocasiones, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya solucionado el problema.

Según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble *“con una altura de 3 pisos (6 viviendas), hace tiempo que no pasa la inspección técnica de edificios, con numerosos daños, como agujeros en el tejado que está deteriorado, cayendo trozos de pizarra y madera del tejado al suelo con el consiguiente peligro para transeúntes y vehículos”*.

El reclamante hace hincapié en que el estado de ruina y deterioro en el que se encuentra el citado inmueble entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes del inmueble colindante, pues a dicha circunstancia se une *“el elevado índice de delincuencia que han de soportar debido, entre otras cosas, a que el edificio del XXX está actualmente lleno de Okupas”*.

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 los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:



- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene ese Ayuntamiento sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito y sobre el estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX de León, en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesa conocer a esta Institución las actuaciones municipales que se han realizado en orden a garantizar la seguridad de los vecinos del inmueble colindante al de objeto de queja.

En atención a dicha petición de información se remitió escrito de la secretaria de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 13 de septiembre de 2020, al que se adjunta informe elaborado por la Técnico Superior del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación del Subárea de Urbanismo de ese Ayuntamiento, en el cual se hace constar que:

*“Se solicita informe sobre diversos extremos relativos a un inmueble situado en la calle XXX de la ciudad de León con referencia catastral XXX propiedad de **D. XXX y OTROS**, y sobre el que existe un expediente abierto en este Ayuntamiento como consecuencia del mal estado del mismo e iniciado de oficio tras la denuncia formulada por varios vecinos colindantes.*

*Decir en primer lugar que bajo el número de expediente **XXX/19** se inician las correspondientes actuaciones relativas al procedimiento de orden de ejecución, emitiéndose al respecto un primer informe por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal el 5 de marzo de 2019 [...].*

*Con fecha 25 de marzo de 2019, se notifica a los interesados la Providencia de la Concejal-Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente cuya transcripción literal es la siguiente:*

*"Visto el expediente **n.º XXX/19**, del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación, relativo a orden de ejecución como consecuencia del deficiente estado de conservación en que se encuentra el inmueble sito en calle XXX, y **RESULTANDO**:*



*Que, con fecha 5 de marzo de 2019, se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales, cuyo contenido es el siguiente:*

*"A la vista de la denuncia formulada, se deberá requerir a los propietarios del inmueble para que revisen tanto la cubierta como la carpintería exterior y procedan a efectuar las reparaciones oportunas.*

*El presupuesto para el repaso de cubierta se estima en 120,00 euros.*

*Las obras de reparación deberán efectuarse en el plazo de un mes, y comunicarse al Ayuntamiento".*

**CONSIDERANDO.-** *Lo dispuesto en los artículos 8.1.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 19 de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, reguladores del "deber de conservación" que todo propietario de bienes inmuebles tiene respecto de los mismos en orden a su mantenimiento en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.*

**CONSIDERANDO.-** *Lo establecido en los artículos 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 319 y siguientes de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, reguladores de las ordenes de ejecución como mecanismos para obligar a los propietarios de bienes inmuebles al cumplimiento de los deberes urbanísticos indicados en el considerando anterior.*

**CONSIDERANDO.-** *Lo dispuesto en el artículo 321.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que establece que "las ordenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales".*

**Y CONSIDERANDO.-** *Lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulador del "trámite de audiencia".*

*Esta Concejalía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 16 de junio de 2015, en virtud del cual se delega en la Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente, la facultad de dirigir el Servicio, así como la de gestionarlo, incluida la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros en las materias en el mismo relacionadas, **HA RESUELTO:***



1.º- Dar traslado a **D. XXX Y OTROS**, del contenido del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

2.º- Otorgar al interesado un preceptivo trámite de audiencia y vista en el expediente, con carácter previo a su resolución, a fin de que durante el plazo de **DIEZ DÍAS**, constados a partir del día siguiente al recibo de la correspondiente notificación, pueda alegar y presentar por escrito cuantos documentos y justificaciones estime pertinentes en defensa de su derecho.

**La Providencia transcrita es notificada a los interesados el día 10 de abril de 2019, y recibida por éstos el siguiente 2 de mayo, presentándose al respecto una serie de alegaciones por los propietarios del inmueble el día 7 de mayo de 2019, donde manifiestan que:**

*"En el mes de mayo de 2018 se procedió a la reparación de la cubierta de dicho edificio, aportando a la presente copia de la factura del constructor que la efectuó así como el abono de la tasa por prestación de servicio Urbanísticos expedida por el Ayuntamiento.*

*Actualmente el edificio está invadido por okupas, por lo que hemos interpuesto la correspondiente denuncia de la que adjuntamos copia. Al tratarse de personas conflictivas y peligrosas como hemos constatado por informes de la vecindad, será complicado contratar a cualquier profesional para que haga su trabajo sin protección policial. Cuando el Sr. Juez proceda a su desocupación procederemos inmediatamente a efectuar lo que se requiere el estado del edificio, aunque la reparación de la cubierta se efectuó exactamente hace un año como lo muestra la documentación que aportamos".*

*Mediante Providencia de la Técnico superior del Servicio de 11 de junio de 2020, se solicita informe a la Inspección Urbanística Municipal a los efectos de que se realice visita de inspección a dicho emplazamiento e informen a cerca de las cuestiones planteadas por los interesados en el informe anteriormente transcrito.*

*Por la Inspección Urbanística se emite informe el 22 de junio de 2020 un informe en los siguientes términos:*

*"Vista la Providencia que se remite a esta Inspección por parte del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación, interesando la comprobación del estado de las obras de reparación de edificio emplazado en la **Calle de XXX (Expte. N.º XXX/2019)**, el Inspector que suscribe ha podido constatar que, tras practicada la pertinente visita de inspección al emplazamiento de referencia, **las obras indicadas no se han realizado**".*



*Mediante decreto del Concejal-Delegado de Desarrollo Urbano de 23 de junio de 2020, se dicta orden de ejecución en los siguientes términos:*

**"DECRETO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO URBANO"**

*Visto el expediente n.º XXX/19, del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación, relativo a orden de ejecución como consecuencia del deficiente estado de conservación en que se encuentra el inmueble sito en calle XXX, y*

**RESULTANDO:** *Que, con fecha 5 de marzo de 2019, se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales, cuyo contenido es el siguiente: [...]*

**CONSIDERANDO.-** *Lo dispuesto en los artículos 8.1.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 19 de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, reguladores del "deber de conservación" que todo propietario de bienes inmuebles tiene respecto de los mismos en orden a su mantenimiento en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.*

**CONSIDERANDO.-** *Lo establecido en los artículos 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 319 y siguientes de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, reguladores de las ordenes de ejecución como mecanismos para obligar a los propietarios de bienes inmuebles al cumplimiento de los deberes urbanísticos indicados en el considerando anterior.*

**Y CONSIDERANDO.-** *Lo establecido en los artículos 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 322 de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que establecen 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, en ambos casos, hasta el límite del deber legal de conservación".*

*Esta Concejalía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 16 de julio de 2019 y su rectificación por Decreto de 18 de julio de 2019, en virtud del cual se delega en el concejal de Desarrollo Urbano, la facultad de dirigir el Servicio, así como la de gestionarlo, incluida la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros en las materias en el mismo relacionadas, **HA RESUELTO:***



*1.º- Requerir a **D. XXX Y OTROS**, a fin de que, en el plazo de **UN MES**, contado a partir del siguiente al recibo de la presente resolución, proceda a la realización de las obras descritas en el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, anteriormente transcrito.*

*2.º- Advertir a la propiedad de que en caso de incumplimiento de lo ordenado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 322 de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras a su costa, conforme al presupuesto que formule el Sr. Arquitecto Municipal, o, a la imposición de multas coercitivas hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.b de la citada Ley.*

*Así lo acordó, mandó y firma, el Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, de lo que como Secretaria doy fe".*

*El mencionado Decreto ha sido notificado a los interesados el 2 de julio de 2020, resultando infructuosa la notificación del mismo. Personados los notificadores en fechas 7 de julio y 14 de julio de 2020 no ha sido posible practicar la notificación.*

*En base a lo anterior se realizará la publicación en el B.O.E. y se continuará el procedimiento según lo previsto en la ley y Reglamento de urbanismo de Castilla y León".*

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

Debemos de comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del



deber de conservación antes referido es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. El citado artículo 319 del dispone que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística. La orden de ejecución 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.

El artículo 321 del mismo texto legal (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados (Providencia de la Concejala-Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente notificada el 2 de mayo de 2020) e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Al mismo tiempo, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

*“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 citado en el artículo anterior”.*

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL 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 precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las ordenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*



En relación al intento infructuoso de la notificación de la orden de ejecución, esa Administración debe tener en cuenta que si los interesados en un procedimiento son desconocidos o, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda publicar un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente). Cuestión diferente, será cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, en cuyo caso el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

Finalmente, debemos destacar que el Defensor del Pueblo se ha pronunciado en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016 remitida a un Ayuntamiento de la provincia de Cáceres (a propósito de una queja cuyo autor denunciaba la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble), señalando entre otras consideraciones, que *“Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciere podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la ejecución subsidiaria siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”*.

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.- Se tenga en cuenta por parte de esa Corporación que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, se debe realizar con celeridad y prontitud la (anunciada) notificación por medio del anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).**



**Segundo.-** Una vez efectuada la notificación por medio del Boletín Oficial del Estado, tal y como nos ha informado que iba a realizarse, se proceda por parte de esa Corporación a llevar a cabo una nueva visita de inspección al inmueble sito en la calle XXX de León, con referencia catastral XXX, con el fin de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en la orden de ejecución.

**Tercero.-** En el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, en virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios actos, y en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie a la mayor brevedad posible la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

**Cuarto.-** 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 no dicta órdenes de ejecución o no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas y se producen daños a terceros.

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