



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(León)

Asunto: Solicitud de acondicionamiento y limpieza de solar urbano / 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 **1218/2023**, 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 de las fincas colindantes a la situada en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en el municipio de XXX (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a los inmuebles y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“están llenas de maleza, escombros y desechos de todo tipo”, “y en un completo estado de abandono, constituyendo un riesgo para la salubridad y un grave peligro de incendio”*. Asimismo, el reclamante denuncia un edificio en ruinas cuyo derrumbe podría ocasionar daños materiales y personales.





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 esa entidad local de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, detallando el estado de conservación y limpieza actual de las citadas fincas.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los solares 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 si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento por XXX el 10 de julio de 2023, adjuntando, en su caso, copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“A estos efectos, se informa que estamos realizando tareas de investigación de los propietarios de la finca. Pues de los datos obrantes en nuestras oficinas y en el Catastro, la finca con referencia catastral XXX es de titular no conocido (según Catastro). Y la colindante a esta (donde se situaría la zona denunciada) no aparece descrita ni como finca”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de noviembre de 2023, en el cual se reitera la situación de desamparo ante la inactividad municipal mantenida.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:



Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que, en el presente supuesto todo parece indicar que el deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, proclamado en el artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL), está siendo incumplido por la falta del uso del inmueble. Ante la eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las tareas y obras que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, es decir, la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina.

En relación con estas obligaciones anteriormente citadas, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios, debemos advertir a esa entidad local que el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto, destacando la STS de 16 de febrero de 1999, entre otras, de conformidad con la cual “*Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios*”. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de atribución de responsabilidad patrimonial a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, recriminando y sancionando la inactividad de los Ayuntamientos y la consiguiente dejación del ejercicio de su función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas.

A lo antedicho debemos añadir, respecto a las investigaciones para poder saber quién es el propietario de la finca que manifiesta estar realizando, que la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un inmueble no es siempre un asunto sencillo, como ocurre en el presente caso. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario. A pesar de ello, en supuestos como los considerados, la actuación administrativa ante el incumplimiento del deber de conservación no admite demora alguna.

Por eso, aunque esa Administración municipal no tenga a su disposición los datos necesarios para determinar la propiedad de la finca objeto de queja y, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, pues ésta se halla reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad



existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a garantizar la seguridad de la misma. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella **«apariencia de titularidad»**.

Como ejemplo de una reiterada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 14 de julio de 1992, en un supuesto similar al que es objeto de queja, que: *« (...) la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad... »*

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: *“Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas”*.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 11 de abril de 2016, dirigida al Ayuntamiento de Villagómez La Nueva (Valladolid) (Queja 15015652), en la que textualmente se indica: *“con carácter general, están obligados a conservar y llevar a cabo las obras precisas los propietarios de los inmuebles. Basta la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber”*.

Por otro lado, tampoco podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece 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, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán 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 y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.



En definitiva, debemos concluir afirmando que resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de limpieza, higiene, ornato o habitabilidad de edificaciones y terrenos, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos titulares de los mismos, que se debe fomentar desde instancias municipales, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de carácter sancionador. Por ello, debemos insistir en la necesidad de que esa corporación actúe en aras de solucionar el problema que se ha planteado en esta queja y prevenir que se produzcan daños a terceros, al mismo tiempo que se revierte el estado de deterioro y abandono de la imagen urbana de ese municipio de XXX (León).

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 ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos que sean necesarios como parte del expediente de orden de ejecución o declaración de ruina, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que, en su caso, puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

SEGUNDA: Que se tenga en cuenta, también, 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, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

TERCERA.- Todo lo anteriormente señalado con objeto de impulsar la incoación del oportuno expediente de orden de ejecución o declaración de ruina o, posiblemente ruina inminente, con las consecuencias inherentes a ella, adoptando los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que no se pueda determinar la titularidad de la finca o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquellos, en su caso, incluso por la vía de apremio.

CUARTA.- 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 (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a



la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.

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