



**RESOLUCIÓN 2023R-3234-23 del Ararteko, de 22 de diciembre de 2023, que recomienda al Ayuntamiento de Llodio/Laudio que tramite y responda a la denuncia presentada para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad de un edificio.**

### Antecedentes

- Una persona se quejó ante el Ararteko de la falta de respuesta del Ayuntamiento de Llodio/Laudio a una solicitud dirigida a requerir la adecuada conservación del inmueble XXX en Llodio/Laudio.

La persona reclamante relataba que, con fecha de 23 de abril de 2021, el Ayuntamiento de Llodio/Laudio había requerido a la comunidad de propietarios de ese inmueble para que, en el plazo de un mes, iniciara las labores de reparación de unas fisuras detectadas en la fachada.

Con fecha de 26 de mayo de 2023, la reclamante solicitó información sobre las actuaciones seguidas para hacer cumplir con el requerimiento a la comunidad de propietarios.

La reclamante acudía al Ararteko ya que, pasados más de dos años desde el requerimiento, no le constaba que el Ayuntamiento de Llodio/Laudio hubiera intervenido de manera efectiva para exigir la restitución en las condiciones de seguridad de la edificación.

- Con fecha de 30 de octubre de 2023 el Ararteko se dirigió al Ayuntamiento de Llodio/Laudio para conocer la actuación municipal seguida sobre esta cuestión y, en concreto, sobre la respuesta ofrecida a la denuncia presentada solicitando la intervención municipal para garantizar el cumplimiento del requerimiento para la reparación de las fisuras de ese inmueble.

- Con fecha de 9 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Llodio/Laudio remitió al Ararteko una comunicación en la que trasladaba:

*1. En cuanto al expediente sustantivo de requerimiento para iniciar las labores de reparación de las fisuras detectadas en la fachada*

*Mediante decreto del alcalde-presidente n° 2936, de fecha 22 de noviembre de 2019, se tomó razón de la Inspección Técnica de Edificios de XXX, requiriendo a la Comunidad de Propietarios la necesidad de realizar intervenciones de grado 3 (urgentes) en el plazo máximo de un (1) año.*

*En fecha 6 de febrero de 2020 (n° de entrada 1647) fue presentado el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE, con la siguiente observación: "Se han colocado dos fisurómetros en las grietas de la vivienda XXX que tendrán una inspección periódica cada 3 meses para seguir su evolución y así poder tomar*



*una decisión correcta sobre la reparación de las grietas. Las inspecciones las realizará la empresa XXX. según contrato con la comunidad de propietarios".*

*En fecha 19 de abril de 2021 (nº de entrada 4995) ha sido aportado por la Comunidad de Propietarios el informe de evolución de las fisuras del estudio de arquitectura XXX., donde se señala que se observa un movimiento en el fisurómetro y que aparentemente las grietas se producen por el mal estado de las vigas de la fachada.*

*En fecha 23 de abril de 2021 se dictó el decreto, número 687, de fecha 23/04/2021 por el que se requería a la Comunidad de propietarios de XXX para que en el plazo de (1) un mes inicie las labores de reparación de las fisuras detectadas en la fachada.*

*En fecha 18 de mayo de 2021 la Comunidad de propietarios de XXX presenta escrito declarando que ha iniciado los trámites requeridos aceptando el presupuesto para el proyecto de ejecución de la obra de refuerzo estructural del edificio.*

*En fecha 22 de febrero de 2022 la Comunidad de propietarios de XXX presenta solicitud de Licencia de Obras para el proyecto de obras de refuerzo estructural de la fachada del edificio.*

*Con fecha 24 de febrero de 2022 se emite decreto de Alcaldía número 0329/2022 concediendo licencia de obras para el refuerzo estructural de la fachada.*

*Con fecha 25 de mayo de 2022 la Comunidad de propietarios de XXXX presenta escrito solicitando la ampliación de los plazos de la licencia concedida.*

*Mediante Decreto de alcaldía nº 0982/2022 de fecha 1 de junio de 2022 se amplía el plazo de la concesión de la licencia por plazo de un mes.*

*II. En cuanto a la respuesta ofrecida a la denuncia solicitando la intervención municipal para garantizar el cumplimiento del requerimiento realizado por este Ayuntamiento para la reparación de las fisuras de ese inmueble.*

*No constan en el expediente notificaciones formales a la solicitante. No obstante, al ser el acceso a los expedientes urbanísticos libre y universal, en este Ayuntamiento no queda constancia registral de los accesos materializados.*

*Se adjuntan los dos expedientes administrativos tramitados en el Área de Desarrollo Territorial Sostenible relacionados con la queja, en concreto los expedientes U-096/22 y U-472/18.*

*Sin embargo, en la información remitida al Ararteko no constan posteriores actuaciones municipales ni resoluciones con posterioridad a las denuncias*



formalizadas por la persona reclamante ante el mal estado de conservación del inmueble.

A la vista de esta información, y tras analizar sus contenidos, el Ararteko emite las siguientes:

### Consideraciones

1. En primer lugar, el Ararteko estima oportuno referirse al derecho de la ciudadanía a la buena administración que conlleva la obligación de las administraciones públicas de acusar recibo de los escritos que ante ellas se presenten, de su impulso de oficio en el procedimiento que corresponda y del deber de responder de forma congruente y motivada en un plazo de tiempo razonable a todas las cuestiones y recursos planteados.

Esos principios de buena administración también pueden aplicarse a casos como el expuesto en la reclamación cuando una persona denuncia el mal estado de conservación de un inmueble colindante.

En esos términos la presentación de un escrito de denuncia requiere una tramitación administrativa por el órgano competente dirigida a valorar el objeto expuesto en la solicitud para que, si corresponde, se ejerzan las potestades previstas en la normativa correspondiente.

2. A ese respecto, en el marco de la disciplina urbanística, los propietarios de las edificaciones tienen el deber de conservarlas en unas condiciones de seguridad con la finalidad de evitar peligros para la salubridad y el ornato público y riesgos a las personas y cosas.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, establece en su artículo 4 que las personas propietarias de viviendas deben cumplir con la función social de la propiedad que conlleva el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación. En cumplimiento de esa función social el artículo 41 de la Ley 3/2015 recuerda que el deber de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

La legislación urbanística vasca ha regulado esta cuestión mediante el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU). Los propietarios tienen el deber de mantener los edificios en "*condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro*". Considera ese precepto que, para mantenerlos en las condiciones requeridas para su habitabilidad o su uso efectivo, los propietarios deben realizar los correspondientes trabajos de mantenimiento y las obras precisas para su conservación y rehabilitación. Esta disposición, en relación con el artículo 203 del mismo texto normativo, establece la obligación de las administraciones locales de dictar las órdenes de ejecución correspondientes dirigidas a imponer a



los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.

Las órdenes de ejecución, impuestas conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística, tienen un carácter ejecutivo. Su incumplimiento injustificado habilita a la administración a adoptar las correspondientes medidas para garantizar su cumplimiento (ejecución subsidiaria a costa del obligado, multas coercitivas, etc.) previstas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Asimismo, el Decreto 117/2018, de 24 de julio, que regula la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece el marco de intervención municipal para establecer medidas cautelares, disciplinarias o de ejecución subsidiaria en el cumplimiento de las obligaciones derivadas a la propiedad al respecto.

De ese modo, en los casos de omisión del deber de la propiedad para mantener las debidas condiciones de seguridad en las parcelas privadas, la administración municipal tiene la competencia irrenunciable de garantizar el cumplimiento de ese deber mediante el correspondiente expediente administrativo.

3. Conviene recordar que la función pública urbanística y el ejercicio de las potestades de intervención en el control de la conservación y la rehabilitación de las construcciones, instalaciones y edificaciones están indefectiblemente unidas al efectivo cumplimiento de la legalidad urbanística.

La falta de actuación de los particulares no debe menoscabar la función pública que representa la defensa de la legalidad urbanística. Esa función pública conlleva que la obligación de tomar las medidas oportunas para exigir el cumplimiento de los deberes de la propiedad debe situarse al margen de cuestiones de oportunidad o de posibles controversias que puedan subyacer entre las partes.

La obligatoriedad del ejercicio de estas potestades para las administraciones públicas es una consecuencia ineludible del principio de legalidad y de la interdicción de la arbitrariedad que deriva del artículo 9.3 de la Constitución Española.

Hay que poner de manifiesto el carácter irrenunciable que implica el ejercicio de las potestades administrativas de inspección, protección de la legalidad urbanística, restauración del orden infringido y sanción de las infracciones.

Al mismo tiempo, el artículo 71 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece el principio de oficialidad para el impulso de los expedientes administrativos al señalar que *"El procedimiento, sometido al principio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites y a través de medios electrónicos, respetando los principios de transparencia y publicidad."*



Las entidades locales en ningún caso pueden inhibirse ante el incumplimiento de las obligaciones de conservación de la propiedad ni tampoco dilatar el expediente con base en la esperanza de que los responsables se avengan a ejercer sus obligaciones urbanísticas incumplidas.

4. En este caso, tras la realización de una inspección técnica del edificio, con fecha de 22 de noviembre de 2019, el Ayuntamiento de Llodio/Laudio requirió a la mencionada comunidad de propietarios la necesidad de realizar unas intervenciones urgentes dentro de un plazo máximo de un año.

Con fecha 23 de abril de 2021, el Ayuntamiento de Llodio/Laudio, mediante el Decreto 687/2021, requirió a la comunidad de propietarios que, en el plazo de un mes, iniciara las labores de reparación de unas fisuras detectadas en la fachada.

Con fecha de 24 de febrero de 2022, consta que el Ayuntamiento de Llodio/Laudio concedió una licencia de obras para el refuerzo estructural de la fachada que, con fecha de 1 de junio de 2022, fue ampliada.

Con fecha de 26 de mayo de 2023, pasados 15 meses desde esa última actuación municipal, la reclamante solicitó conocer el estado de la tramitación del expediente urbanístico dirigido a hacer cumplir con las obligaciones de conservación de ese inmueble.

En su respuesta al Ararteko, el Ayuntamiento de Llodio/Laudio se limita a señalar que no consta en el expediente administrativo notificaciones formales al escrito de la solicitante.

Del mismo modo, en la información remitida, tampoco constan posteriores actuaciones municipales ni resoluciones para garantizar el efectivo cumplimiento del Decreto 687/2021 dirigido a realizar unas labores de reparación en la fachada.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula la siguiente:

#### Recomendación:

El Ararteko recomienda al Ayuntamiento de Llodio/Laudio que responda de forma expresa y motivada a la solicitud presentada, con fecha de 26 de mayo de 2023, para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad de un edificio.

El Ararteko recomienda, además, que el Ayuntamiento de Llodio/Laudio impulse de oficio, hasta su definitiva resolución, el expediente de disciplina urbanística correspondiente, comunicando a las personas interesadas las actuaciones que deriven, dentro de las garantías y plazos previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ararteko

Herriaren Defendatzailea  
*Defensoría del Pueblo*