



León, 16 de enero de 2019

**Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza de la Concordia, 1**  
**SOTILLO DE LA ADRADA - 05420 (ÁVILA)**

**Asunto: deficiente estado del solar sito en XXX y del vallado localizado en XXX**

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181913**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se alude al deficiente estado del solar sito en XXX (*"se acumula gran cantidad de basura orgánica, plásticos y enseres inservibles"*), así como del vallado localizado en XXX (*"que amenaza derrumbe"*). Dichas condiciones se han puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento por XXX mediante escritos de fechas de entrada 21 de febrero y 30 de mayo de 2017 los cuales, en la fecha de presentación de la queja, no habían sido objeto de respuesta.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante escrito de fecha de salida 20 de diciembre de 2018.

Resultan de la documentación examinada los siguientes hechos:

1.-Mediante escrito de fecha de entrada **21 de febrero de 2017** XXX pone en conocimiento de ese Ayuntamiento las deficientes condiciones en las que se encuentra un solar sito en XXX (*"se acumula gran cantidad de basura orgánica, plásticos y enseres inservibles"*) y un vallado localizado en XXX (*"que amenaza derrumbe"*).

2.- Informe de la policía local de **26 de febrero de 2017** según el cual el solar se encuentra *"cerrado con una valla de unos 5 m. de altura"* y, por lo tanto, *"no se puede"*



*comprobar el estado interior*". Respecto al vallado se informa que *"sigue en las mismas condiciones"* en que se encontraba en el informe de la policía local de 24 de agosto de 2015. En este último informe de 2015 se indicaba *"en este lugar existen gran cantidad de inmuebles en lamentable estado, algunos derruidos parcialmente (con peligro de hundirse más) y otros en estado de dejadez impresentable"*.

3.- Mediante escrito de fecha de entrada **30 de mayo de 2017** se reitera el contenido del escrito de 21 de febrero de 2017 en relación con las deficientes condiciones en las que se encuentran tanto el solar como el vallado.

4- Informe de la policía local de **5 de junio de 2017** que reitera el anterior informe de 26 de febrero de 2017.

5.- Mediante escrito de **4 de septiembre de 2017** el Ayuntamiento requiere a los titulares del solar sito en XXX para que procedan *"en el plazo máximo de 8 días (...) a la limpieza de la citada parcela"* . También se les apercibe de que *"de no ejecutarlo en el plazo señalado se realizará por el Ayuntamiento con todos los gastos a su cargo"*.

6.- Mediante escrito de **4 de septiembre de 2017** el Ayuntamiento requiere al titular de la parcela sita en XXX, para *"proceder al cerramiento"* de conformidad con el artículo 5 de la Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares (*"valla metálica y altura mínima de 1,50 metros"*).

7.- Comunicación de (...) de **28 de septiembre de 2017** en la que traslada al Ayuntamiento que *"personado en la citada parcela (XXX) esta se encuentra totalmente cerrada (...) encontrándose sus alrededores en perfecto estado de limpieza"*.

8.- Informe de la policía local de **7 de diciembre de 2017** según el cual *"XXX. No han sido ni vallados ni limpiados. Existe un foco de infección y peligrosidad por un posible derrumbe"*.

9.-Providencia de Alcaldía de información previa de **7 de noviembre de 2018** según la cual *"Recibida comunicación del Procurador del Común de Castilla y León (...) dispongo que se emita informe de comprobación por los servicios técnicos municipales en base al cual se decidirá o bien la incoación del expediente de orden de ejecución para la realización de obras y trabajos necesarios para adaptar el inmueble a las condiciones establecidas en la normativa urbanística que corresponda, o en su caso, el archivo de las actuaciones"*.



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

Teniendo en cuenta la relación de hechos expuesta no podemos dejar de poner de manifiesto que, mediante escrito de fecha de entrada 21 de febrero de 2017 (reiterado con fecha de entrada 30 de mayo de 2017), XXX pone en conocimiento de ese Ayuntamiento las deficientes condiciones en las que se encuentran tanto el solar como el vallado ubicados en XXX. Sin embargo, transcurridos casi dos años entre la fecha del primer escrito citado (**21 de febrero de 2017**) y la del informe municipal remitido a esta institución (de fecha de salida **20 de diciembre de 2018**) la última actuación municipal de la que tenemos constancia es la Providencia de Alcaldía de información previa de 7 de noviembre de 2018 según la cual *“Recibida comunicación del Procurador del Común de Castilla y León (...) dispongo que se emita informe de comprobación por los servicios técnicos municipales en base al cual se decidirá o bien la incoación del expediente de orden de ejecución para la realización de obras y trabajos necesarios para adaptar el inmueble a las condiciones establecidas en la normativa urbanística que corresponda, o en su caso, el archivo de las actuaciones”*. En definitiva, no resulta del expediente que en la fecha del informe municipal remitido a esta institución (20 de diciembre de 2018) se haya emitido el informe de comprobación de los servicios técnicos ni, en consecuencia, haya tenido lugar ni *“la incoación del expediente de orden de ejecución”* ni *“el archivo de las actuaciones”*.

Todo ello con independencia de los escritos de 4 de septiembre de 2017 en virtud de los cuales ese Ayuntamiento requiere, por un lado, a los titulares del solar sito en XXX para que procedan *“en el plazo máximo de 8 días (...) a la limpieza de la citada parcela”* y, por otro, al titular de la parcela sita en XXX para *“proceder al cerramiento”*. Además, en el primero de los citados escritos se apercibe a los propietarios de que *“de no ejecutarlo en el plazo señalado se realizará por el Ayuntamiento con todos los gastos a su cargo”*, actuación que el mismo no consta que haya realizado y ello pese a que en el informe de la policía local de 7 de diciembre de 2017 textualmente se afirma *“XXX. No han sido ni vallados ni limpiados. Existe un foco de infección y peligrosidad por un posible derrumbe”*. Es más, desde el citado informe de la policía local (en el que se señala *“existe un foco de infección y peligrosidad por un posible derrumbe”*) ha transcurrido casi un año hasta que se ha dictado la Providencia de Alcaldía de información previa



de 7 de noviembre de 2018 (en principio, además, como consecuencia de la “*comunicación del Procurador del Común de Castilla y León*”).

Es cierto que, de conformidad con el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad por lo que, en principio, el Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada no sería responsable del deficiente estado de conservación de los inmuebles localizados en XXX ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber “atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”.

Sin embargo, también es cierto que el artículo 106.1 a) de la Ley 5/1999 establece que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios a realizar las obras necesarias y que el artículo 106.5 del mismo texto legal indica que el incumplimiento de una orden de ejecución faculta para proceder a su ejecución subsidiaria o para imponer multas coercitivas.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios) se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999 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 responsabilidad patrimonial (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 reconoce el derecho del recurrente (que reclamaba los desperfectos causados en su vehículo como consecuencia del derrumbe de un edificio declarado en ruina y situado en las



inmediaciones del lugar en el que se encontraba aparcado) a ser indemnizado en la cantidad de 5.626,49 euros por el Ayuntamiento de Granada. La más reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 también reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). En este segundo caso el recurrente reclamaba los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante.

Por lo demás, no resulta de la documentación examinada que se hayan contestado los escritos de fechas de entrada 21 de febrero y 30 de mayo de 2017 presentados por XXX relativos a las deficientes condiciones en las que se encuentran tanto el solar como el vallado ubicados en XXX.

La obligación de las administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados se recogía en el artículo 42 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, en la actualidad, en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (vigente desde el 2 de octubre de 2016).

Además, el artículo 231.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Finalmente, no podemos dejar de poner de manifiesto que, además, ese Ayuntamiento cuenta con una Ordenanza especial reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares publicada en el B.O.P de Ávila de 7 de marzo de 2012. El artículo 4 señala que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos, escombros o similares y que anualmente los propietarios de solares urbanos, durante el mes de mayo, deberán quitar las hierbas y limpiar las parcelas, evitando así posibles incendios, creación de focos de infección por acumulación de basuras o estancamiento de aguas. Por su



parte, el artículo 5 establece que los propietarios de solares y terrenos deberán mantenerlos vallados por razones de salubridad y ornato público.

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 ese Ayuntamiento, y una vez dictada la Providencia de Alcaldía de información previa de 7 de noviembre de 2018, se agilice la tramitación de los expedientes relativos al deficiente estado del solar y del vallado sitios en XXX.**

**2.-Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones de seguridad sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a imponer multas coercitivas).**

**3.-Que se proceda a contestar los escritos de fechas de entrada 21 de febrero y 30 de mayo de 2017 presentados por el autor de la queja y relativos a las deficientes condiciones en las que se encuentran tanto el solar como el vallado sitios en XXX.**

**4.- Que en todas las actuaciones que se lleven a cabo se tenga en cuenta la Ordenanza especial reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares aprobada por ese Ayuntamiento y publicada en el B.O.P de Ávila de 7 de marzo de 2012”.**

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



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Fdo.: Tomás Quintana López