



Ayuntamiento de XXX
XXX
XXX
(PALENCIA)

Asunto: Limpieza de solares urbanos / 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 **2838/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deber urbanístico de los propietarios de solares urbanos de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad y al incumplimiento por parte de ese Ayuntamiento de la obligación de notificar e instar a los mismos al cumplimiento del mencionado deber.

Según manifestaciones del autor de la queja, ese Ayuntamiento en lugar de hacer cumplir lo dispuesto en las normas urbanísticas de XXX, limpia los solares privados con obreros y maquinaria municipal, sin ningún coste para sus propietarios.

El reclamante exponía que se ha instado al Ayuntamiento de XXX, ante el pleno municipal y mediante diversos escritos, al cumplimiento de la normativa urbanística sobre los deberes de uso, conservación, deberes de adaptación al medio ambiente. Afirmaba que: *“Hay solares con grandes cantidades de malas hierbas que suponen un peligro. Con el fin de eliminar peligros, accidentes, incendios, plagas de garrapatas, pulgas, ratas y culebras. Como Uds. saben muchos vecinos se quejan de estos peligros por las redes o incluso en persona”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, concretando las actuaciones municipales realizadas en orden a comunicar a los propietarios de los solares urbanos de esa localidad 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.

Asimismo, interesaba conocer a esta Institución en el caso de haber procedido a la limpieza de solares privados con obreros y maquinaria municipal, como afirma el reclamante, si se ha repercutido el coste de dichos trabajos a sus propietarios.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de octubre de 2020, en el cual se hace constar:

“Que se trata de una mínima siega puntual de un pequeño solar que linda con un parque público dentro del casco urbano que incluso invade el paseo.

Que comunicado al dueño verbalmente del estado del solar, éste manifestó que no disponía de medios para realizarlo.

Considerando esta Alcaldía y previendo que llegado el verano evitar un riesgo de incendio, así como el mínimo esfuerzo como el coste económico municipal, (cinco horas de trabajo) de un operario municipal se procedió al segado y retirada de las hierbas.

En todo caso esta Alcaldía se da por enterada y en lo sucesivo, se procederá con el establecido en la materia”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 15 de octubre de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha de registro de entrada de 20 de octubre de 2020 se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el autor de la queja.

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 comenzar poniendo de manifiesto que, según el precitado informe municipal y la documentación analizada, resulta acreditado, tal y como manifestaba el reclamante, que se han desbrozado solares privados con obreros y maquinaria municipal



sin coste para sus propietarios e incumpliendo por parte de ese Ayuntamiento la obligación de notificar e instar a los mismos al cumplimiento de su deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. A pesar de que ese Ayuntamiento manifiesta que se realizó una mínima siega puntual, el reclamante alega (aportando documentación fotográfica) que ese Ayuntamiento ha intervenido en varios solares privados (parte posterior de las viviendas del paseo XXX y la parte posterior a la nave situada al lado de esas viviendas).

En primer lugar, esa entidad local debe tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.



En segundo lugar, debemos indicar 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 artículo 319 dispone que el Ayuntamiento 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. 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 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 órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

Respecto a la argumentación dada por el Ayuntamiento, considerando su actuación como un *“mínimo esfuerzo”* y teniendo en cuenta *“el coste económico municipal,(cinco horas de trabajo) de un operario municipal se procedió al segado y retirada de las hierbas”*, no podemos compartirla, pues se trata de una cuestión relativa al control del estado de conservación de los solares que forma parte de las competencias municipales; es más, como ya indicó en su día la STS de 16 de febrero de 1999, *“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”* y que 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).

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.- En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se sugiere que por parte de los servicios técnicos municipales se lleven a cabo visitas periódicas de inspección a los solares de XXX (Palencia) y, en concreto, que se constate que los mismos se mantienen, en todo momento, en un buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

Segundo.- Que a la vista de los resultados de la referida inspección se proceda, en su caso, a la incoación y tramitación de los correspondientes expedientes de órdenes de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999 y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de ese deber de conservación



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

comportará la ejecución subsidiaria a su cargo o la imposición de multas coercitivas.

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