



**Ayuntamiento de XXX
XXX
(LEÓN)**

Asunto: Deficiente estado de conservación de una finca / 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 **3422/2019¹**, 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 a la existencia de determinadas carencias en cuanto a la limpieza y conservación de una parcela en su localidad.

Según manifestaciones del autor de la queja, existe una finca privada en XXX donde se asentaron unas caravanas, siendo objeto de denuncia el 15/01/2019, con núm. 201904900000055, y en la que se acumula basura, escombros, combustible amontonado, raíces secas y hoyos que suponen un foco de accidentes. Afirmo el reclamante que el estado en que se encuentra la finca entraña un grave peligro para la seguridad de los vecinos del municipio.

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 existe en esa entidad local de los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito e indicación del estado de conservación en el que se encuentra la citada finca en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de la finca objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar la misma en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento

¹ Se advierte un cambio en la numeración de los expedientes efectuado en la solicitud de información, efectuada, relativo al Expte. 3421/2019: Licencia de Obra y al Expte. 3422/2019: Deficiente estado de conservación de finca.



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.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde de esa corporación municipal (adjuntando diversa documentación), con fecha de registro de entrada en esta Institución el 1 de diciembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

“Ha de indicarse que dicha finca ya no cuenta con las caravanas como se ha expuesto en otros escritos, sobre las demás cuestiones hay que destacar que aunque dicha finca no esté en las mejores condiciones, este Ayuntamiento abre expedientes por incumplimiento de las condiciones de las fincas cuando en suelo urbano afectan a terceros, cuestión que esta finca en concreto no afecta”.

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, ese Ayuntamiento es conocedor del deficiente estado de conservación del solar objeto de queja al indicar en el precitado informe municipal que *“aunque dicha finca no esté en las mejores condiciones”*. Por lo tanto, resulta acreditado efectivamente, tal y como señala el reclamante, el deficiente estado de conservación de la misma. Asimismo, resulta de la documentación analizada que esa entidad local no hace referencia a ningún informe técnico que determine el grado de deterioro o abandono del solar.

En primer lugar, es necesario destacar que, con carácter general, los propietarios de terrenos, **sean urbanos o de otra clasificación**, 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. Esta 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

En segundo lugar, 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 afirmación del Ayuntamiento de que *“aunque dicha finca no esté en las mejores condiciones, este Ayuntamiento abre expedientes por incumplimiento de las condiciones de las fincas cuando en suelo urbano afectan a terceros, cuestión que esta finca en concreto no afecta”*, no podemos compartirla, pues se trata de una cuestión relativa al control del estado de conservación de los solares y de otros terrenos aunque no tengan esa consideración legal, 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 (y también los solares y demás terrenos en general), 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**:

Atendiendo a su obligación de garantizar el deber urbanístico de conservación de solares que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se sugiere que:

Primero.- Se proceda, por parte de los servicios técnicos municipales de esa Corporación, a realizar una visita de inspección a la finca objeto de queja sito en la localidad de XXX (León), con el objeto de constatar el estado de conservación del mismo, y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe, a la mayor brevedad posible y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, el correspondiente expediente de orden de ejecución.

Segundo.- Se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las actuaciones de acondicionamiento y limpieza, que en su caso, sean exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

Tercero.- En virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

Cuarto.- Se considere que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias urbanísticas puede determinar responsabilidad patrimonial de ese Ayuntamiento por funcionamiento anormal de sus servicios en los casos en que se produzcan 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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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