



Excmo. Ayuntamiento de Palencia
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, nº 1
34071 PALENCIA

Asunto: Deficiente estado de conservación de solares / Resolución

Ilmo. Sr. Alcalde:

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 **2331/2020**, 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 deficiente estado de conservación de un solar en la ciudad de Palencia, ubicado junto al parque infantil de la plaza contigua a la calle Miguel de Benavides, cuyas deficiencias ya habían sido objeto del expediente núm. 20180484, archivado por haberse considerado el problema resuelto o, al menos, en vías de solución.

El reclamante afirmaba que *“pese a haber pasado más de un año y medio [...] el solar sigue sin cumplir con las mínimas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público al seguir careciendo de puertas y su interior encontrarse repleto de vegetación, existiendo también pintadas en los muros que delimitan el solar”*. Estos hechos ya fueron denunciados a ese Ayuntamiento mediante escrito de 3 de enero de 2018.

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:

- Indicación del estado de conservación del citado solar en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de queja, el deber urbanístico de conservar el mismo 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 comportaría 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.



- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por D. XXX el 3 de enero de 2018, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información y de una posterior solicitud de ampliación de la información facilitada, se remitieron informes del alcalde de esa corporación local, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 7 de agosto y 15 de septiembre de 2020, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada y poniendo de manifiesto que el expediente fue archivado al haber dado cumplimiento a una resolución de 28 de julio de 2017.

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.

En primer lugar, debemos poner de manifiesto que transcurridos más de dos años entre la fecha del escrito comunicando a ese Ayuntamiento el archivo del expediente 20180484 por haberse considerado el problema resuelto o, al menos, en vías de solución (3 de octubre de 2018) y la del informe municipal remitido a esta Institución (15 de septiembre de 2020), la última actuación municipal de la que tenemos constancia es del año 2018. No resulta del expediente que haya tenido lugar una visita de inspección o se haya emitido un informe de comprobación por parte de los servicios técnicos municipales ni, en consecuencia, se haya procedido la incoación de un expediente de orden de ejecución.

Pues bien, 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 por parte de los propietarios el cumplimiento de la normativa, instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables y el deber de conservación de los solares o terrenos en las condiciones exigidas de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, en virtud del artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

El artículo 319 del RUCyL dispone que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, 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 urbanística, incluyendo expresamente *“el vallado de solares”*. 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 establece 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”.*

Finalmente, no podemos dejar de poner de manifiesto que, el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en su artículo 153, regula el vallado de parcelas en suelo urbano estableciendo en su apartado 1º que:

“En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública. La altura máxima será de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros ni a la vía pública”.



Asimismo, ese Ayuntamiento cuenta con un Reglamento municipal de limpieza urbana, y tanto este como el Pliego de Condiciones técnicas para la prestación del servicio de limpieza, vigentes en su localidad, abordan la problemática de las pintadas, prohibiendo el primero realizar inscripciones o pintadas en fachadas, muros, paredes etc. –artículo 17 a) – y estableciendo el segundo –artículo 34– el modo en que debe realizarse la retirada y limpieza de estos elementos, en el caso de los inmuebles públicos, a requerimiento de los servicios técnicos municipales, y fijando que tal actuación de limpieza podrá extenderse a edificios particulares y esculturas.

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 la ciudad de Palencia, constanding si los mismos se mantienen en un buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público y sus cerramientos se ajustan a lo dispuesto en el artículo 153 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

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 las obras de cerramiento y del deber de conservación exigido comportará la ejecución subsidiaria a su cargo o la imposición de multas coercitivas.

Tercero.- De forma particular se proceda conforme se ha indicado en los dos apartados precedentes en relación con el solar ubicado junto al parque infantil de la plaza contigua a la calle Miguel de Benavides, objeto de la queja que ha dado lugar a la instrucción del expediente a que se refiere 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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López