



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Ávila)

Asunto: Limpieza de Solar Urbano / 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 **3650/2020**, 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 sito en la trasera del inmueble ubicado en la calle XXX, de la localidad de XXX (Ávila) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a sus vecinos.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicho solar se encuentra *“en condiciones de abandono y gran cantidad de vegetación seca, que lo convierten en un peligro extremo ante la existencia de un fuego. Hay el precedente que en el año 2007 ya hubo un incendio en este terreno y sólo la rápida actuación de vecinos y Guardia Civil impidieron que se quemara nuestra vivienda y otras, pues fue extinguido a escasos metros”*.

En relación a dicha problemática se ha remitido a ese Ayuntamiento un escrito con fecha 20 de julio de 2020, por Dña. XXX poniendo de manifiesto la situación y requiriendo su actuación, sin respuesta ni solución a la fecha de presentación del escrito de queja.





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:

- Estado de conservación de la parcela sita en la trasera de la vivienda ubicada en calle XXX, de la localidad de XXX (Ávila), en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar al propietario de dicha parcela 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 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX, en fecha de 20 de julio de 2020, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de marzo de 2021, adjuntando el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 22 de febrero de 2021, relacionado con la problemática planteada en el presente expediente, y en el cual se hacía constar que:

“Por la Alcaldía se informa que Dña. XXX con fecha 20/07/2020, solicitó la limpieza del terreno (solar) situado en XXX s. n. (según plano adjunto), para evitar el riesgo de incendio que existe.

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29/07/2020 acordó requerir a la propietaria del solar Dña. XXX, con D.N.I. n° XXX, el deber y la obligación de realizar la limpieza de dicho inmueble situado en la calle XXX s. n., con advertencia de que si no lo hiciere, se ejecutará subsidiariamente por el Ayuntamiento a cargo del propietario y la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Que por la propietaria no se realizó dicha limpieza, pues no se pudo contactar con ella hasta después del verano.

Por todo ello la Corporación, acuerda por unanimidad de los asistentes (5 del total de 5):



1º Requerir nuevamente a Dña. XXX, para que cumpla sus obligaciones de limpiar dicho solar regularmente, sobre todo los veranos, para evitar posibles incendios.

2º Dar traslado al Procurador del Común de todas las actuaciones llevadas a cabo”.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes 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:

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 XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar sito en la trasera del inmueble ubicado en la calle XXX, de la localidad de 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 y solares 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 lo tanto, 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. 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 aperebimiento 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, respecto a la argumentación dada por ese Ayuntamiento de *“Que por la propietaria no se realizó dicha limpieza, pues no se pudo contactar con ella hasta después del verano”*, debemos recordar a esa entidad local que en virtud del artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

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.- Que se proceda, en caso de incumplimiento del requerimiento efectuado por esa Corporación a Dña. XXX, a incoar, 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.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública).



Cuarto.- Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta, también, 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).

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