



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**(Burgos)**

**Asunto: Abandono, insalubridad y ausencia de cerramiento de 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 **4485/2020**, 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 del solar sito en la calle XXX de XXX (Burgos), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Dicha problemática se puso en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante un escrito remitido por Dña. XXX, el día 21 de agosto de 2020, sin que se haya obtenido respuesta en la fecha de presentación de la actual queja.

Según manifestaciones del autor de la queja, se está incumpliendo la ordenanza municipal relativa al ornato, limpieza y cerramiento de fincas emitida por el propio Ayuntamiento, haciendo especial hincapié en la inacción, tanto de esa corporación municipal como del propietario de la finca, ante el estado de insalubridad y seguridad de la misma.





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 finca sita en la calle XXX de la XXX (Burgos).
- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar 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.
- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX el 21 de agosto de 2020, adjuntando en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información, reiterada nuestra solicitud inicial (que tuvo lugar con fecha 3 de noviembre de 2020) hasta en tres ocasiones (2 de febrero, 10 de marzo y 21 de abril de 2021), se recibió comunicación de la secretaria de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 4 de mayo de 2020, en la cual se hacía constar que:

*“La falta de respuesta no ha sido debida a la inactividad de este Ayuntamiento en el asunto, sino a que las actuaciones llevadas a cabo por la Corporación municipal, no habían conseguido una postura positiva por parte del propietario del inmueble.*

*Con fecha 26 de abril, previo a la recepción de su tercera notificación, la propietaria de la parcela ha accedido a firmar un compromiso de vallado de la finca en el plazo inaplazable de 15 días. Se acompaña escrito para su constancia y una vez haya sido realizado el vallado se remitirá fotografía donde quede constancia de la labor efectuada.*

*Espero sepa entender esta demora, pero se ha intentado solventar la situación sin necesidad de que intervinieran entidades Judiciales y ha llevado más tiempo y mediación del considerado en un principio [...]”.*

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:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto 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).

Por lo tanto, en un principio, el Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar sito en la calle XXX de la XXX, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo 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, es cierto que la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Por lo tanto, esa Corporación municipal puede dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios a realizar las obras necesarias, incluyendo expresamente “el vallado de solares”, y es más, el incumplimiento de la orden de ejecución, le 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 lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que por parte de esa Corporación se incoe un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad el solar sito en calle XXX de XXX, ordenando realizar las necesarias tareas de cerramiento y de limpieza y de retirada de vegetación, escombros o basuras, ya que su presencia contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esta zona, incluso limita el uso público de la acera y puede poner en peligro la movilidad de las personas. 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.

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 (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), 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 ordenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*



Asimismo, no podemos dejar de poner de manifiesto que, además, esa entidad local cuenta con una Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de XXX, en sesión ordinaria de fecha 31 de marzo de 2016 y publicada en el B.O.P de Burgos núm. XXX, de XXX. El artículo 7 de dicha ordenanza proclama la obligación de los propietarios de los solares de mantenerlos en perfecto estado de limpieza y respetando las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, estando prohibido arrojar basuras, escombros, residuos sólidos y cualesquiera otros enseres en solares y espacios públicos de propiedad tanto pública como privada, estableciendo, asimismo, la obligación de dictar las oportunas ordenes de ejecución, la posibilidad de imponer multas coercitivas por importe del 10% del valor de las obras y trabajos necesarios, y en caso de incumplimiento de lo ordenado, la ejecución por el Ayuntamiento, con cargo al propietario, por el procedimiento subsidiario previsto en la legislación.

Finalmente, debemos poner en valor el interés de ese Ayuntamiento en solucionar el asunto objeto de la presente queja, y valoramos los esfuerzos realizados para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono y deterioro del solar sito en la calle XXX. Sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de los solares, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna.

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 por parte de esa Corporación se proceda a incoar un expediente de orden de ejecución ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y accesibilidad el solar sito en la calle XXX de la XXX (Burgos).**

**Segundo.- Que se haga expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras de cerramiento y 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 en todas las actuaciones que se lleven a cabo se tenga en cuenta la Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares aprobada por ese Ayuntamiento y publicada en el B.O.P de Burgos núm. XXX, de XXX.**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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