



Ayuntamiento de XXX  
XXX  
(Burgos)

**Asunto: Limpieza y vallado de solar en estado de abandono / Resolución**

Ilma. Sra. Alcaldesa:

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 **467/2021**, 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 al deficiente estado de conservación del solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en XXX (Burgos) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en los inmuebles colindantes (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de abandono y deterioro en que se encuentra el citado solar entraña un grave peligro para la seguridad de los habitantes de la comunidad de propietarios contigua *“por el elevado riesgo de incendio que existe”*. Afirma el reclamante que dicho solar, de 2.705 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra sin vallar y *“atestado de zarzas, maleza y vegetación, fauna variada con gran cantidad de insectos, roedores y culebras además de basura que los transeúntes tienen a bien arrojar”*.

Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante escrito remitido en fecha 7 de octubre de 2020. Con fecha 16 de octubre de 2020, mediante contacto telefónico, esa corporación municipal comunica que se ha limpiado el solar, remitiendo la comunidad de propietarios afectada fotografías del estado del solar tras la limpieza realizada, indicando que *“no consideramos que sea suficiente, solicitamos la limpieza total del mismo como ya consta en la instancia presentada telemáticamente”*, agradeciendo la gestión realizada por ese Ayuntamiento. Desde ese último contacto no se ha limpiado el solar ni obtenido otra respuesta por esa administración local.



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 del solar sito en la XXX, de 2.705 m<sup>2</sup> de superficie y referencia catastral XXX, en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble 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.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldesa de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 12 de abril de 2021, en el cual se hace constar que:

«**PRIMERO.** Con fecha 23 de junio de 2020, por Alcaldía se dictó el siguiente bando:

*“Según la Ley 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, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubiera*



*perdido o deteriorado. Por lo que todos los propietarios de solares y demás terrenos urbanos que se encuentren llenos de maleza, basura, escombros, etc. han de adoptar las medidas necesarias para proceder a su limpieza y evitar así los posibles riesgos de incendio, o de otro tipo relacionados con la seguridad y salubridad. El incumplimiento de esta obligación faculta al Ayuntamiento a adoptar, de oficio o a instancia de cualquier vecino, órdenes de ejecución concretas para mantener en condiciones de limpieza, seguridad y ornato los terrenos. Transcurrido el plazo concedido en la Orden de ejecución sin que sea cumplida por su destinatario, el Ayuntamiento procederá a la limpieza del solar a costa del obligado o bien impondrá multas coercitivas e iniciará el oportuno expediente sancionador (según ley de urbanismo de Castilla y León, el incumplimiento de dichas órdenes de ejecución constituye una infracción leve, sancionada con multa de 1.000,00 € a 10.000,00 €)”.*

**SEGUNDO.** *Mediante escrito registrado con fecha 5 de junio de 2020 (2020-E-RE-338), D<sup>a</sup> XXX, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Calle XXX, en el que hacen constar que “La finca que da a la parte de atrás de nuestros adosados está llena de maleza que llega a algunas terrazas con el peligro de incendio y la cantidad de bichos que esto genera. No podemos acceder a los bajos de las terrazas por la vegetación existente y los vecinos quieren arreglar el muro que da a dicho solar. Hace unas semanas limpiaron parte del terreno, el lado que da a la otra comunidad de vecinos y la zona que da a las aceras, pero lo que da a nuestro muro no” por lo que solicitan “Se tomen las medidas oportunas y se avise a los dueños de la finca que es obligatorio limpiar dicho solar, al menos la distancia suficiente de seguridad a nuestra parcela.”*

**TERCERO.** *Mediante Decreto de Alcaldía número 141/2020, de fecha 8 de julio de 2020, se dispuso:*

*“PRIMERO. Ordenar la ejecución en los siguientes solares de las obras de limpieza de hierbas y maleza existente: ...XXX C/ XXX.... La adopción de esta propuesta de orden de ejecución de trabajos necesarios para adaptar el inmueble a las condiciones establecidas en la normativa urbanística se justifica en la obligación de los propietarios de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público.*

*SEGUNDO. Fijar un plazo para la ejecución de las obras de 15 días. Siendo el coste estimado de las mismas de 500 euros.*

*TERCERO. En caso de incumplimiento injustificado de la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará su ejecución subsidiaria.*



*CUARTO.* Notificar esta propuesta de orden de ejecución al propietario interesado, que tendrá un plazo de 10 días para presentar cuantas alegaciones, justificaciones y documentos estime necesarios.” Dicha Resolución se notificó a XXX, con fecha 14 de julio de 2020, siendo recibida con fecha 23 de julio de 2020 en Sede Electrónica.

*CUARTO.* Con fecha 7 de octubre de 2020, se registra escrito de D<sup>a</sup> XXX, en el que reitera la queja anteriormente presentada por la Comunidad de Propietarios Calle XXX y solicita que el Ayuntamiento dicte orden de ejecución para la limpieza de la parcela con referencia catastral XXX y que en caso de incumplimiento ejecute de forma subsidiaria.

*QUINTO.* Con fecha 31 de marzo de 2021 se le da traslado del escrito recibido del Procurador del Común de Castilla y León, al propietario de la finca para que pueda alegar, en el plazo de diez días, lo que considere oportuno y/o acredite los trabajos realizados en relación a la limpieza del solar sito en la calle XXX, referencia catastral XXX, que se le requirió el pasado 14 de Julio de 2020, registro de salida 2020-S-RE-266.

*SEXTO.* Por parte de este Ayuntamiento se acaba recibir de una empresa un presupuesto para el desbroce a través de medios mecánicos de la vegetación herbácea, triturado, recogida y tratamiento con herbicida de la citada finca. A la vista del mencionado presupuesto, del silencio del propietario de la finca (a fecha de hoy no ha finalizado el plazo concedido) y de conformidad con la legislación contractual vigente, este Ayuntamiento se está planteando la posibilidad de proceder a ejecutar dichos trabajos de forma subsidiaria, previa autorización judicial y de la tramitación del procedimiento licitatorio correspondiente, ya que en el Presupuesto General del año 2021 existe la siguiente aplicación presupuestaria 1510.22799 “Órdenes de ejecución de limpieza de solares (..) ” con una consignación de 10.000 Euros».

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, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios (XXX) 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. 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.

Por ello, esa Corporación municipal mediante el Decreto de Alcaldía número 141/2020, de fecha 8 de julio de 2020, ordenó la ejecución de las obras de limpieza de hierbas y maleza existente en la finca con referencia catastral XXX, concediendo a los propietarios un plazo de ejecución de las obras de 15 días, que finalizó a mediados del mes de agosto sin que las obras fueran ejecutadas y sin haber tenido en cuenta que 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).



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 órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

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. Por lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que esa Corporación incoe un expediente de ejecución subsidiaria ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 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 XXX (Burgos), realizando a costa del obligado las necesarias tareas de limpieza, desbroce 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 puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos de los inmuebles colindantes.

Finalmente, debemos destacar que no resulta de la documentación examinada que se haya contestado el último escrito remitido a ese Ayuntamiento por la comunidad de propietarios afectada, relativo a las deficientes condiciones en las que se encuentran el solar objeto de queja. Por tanto, hay que recordarle que la obligación de las



administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados se recoge en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Además, el artículo 231.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

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 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, sin más demora, la ejecución por la vía subsidiaria de lo ordenado mediante el Decreto de Alcaldía número 141/2020, de fecha 8 de julio de 2020, para mantener en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y salubridad el solar sito en la calle XXX de XXX (Burgos).**

**Segundo.- Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no procede, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución por parte de los propietarios, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, en los casos en los que se producen daños a terceros.**

Que por parte de esa Corporación se tenga en cuenta 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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López