



**Ayuntamiento de Sariegos**  
**Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente**  
**Calle Real, 34**  
**24121 - SARIEGOS**  
**(León)**

**Asunto: Estado de abandono de solares en la localidad de XXX**

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 **2380/2020**, 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 a las molestias generadas por la situación en las que se encuentran varias fincas urbanas en las que no se ejecutaron las construcciones previstas.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando información correspondiente a la problemática que constituye su objeto. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia al estado de abandono en que se encuentran desde hace diez años varios solares situados en la Calle XXX como consecuencia de la falta de ejecución de la totalidad de las viviendas previstas en la Urbanización XXX, ubicada en la localidad de XXX. En efecto, según afirmaba el reclamante, mantienen en su interior sobrantes de construcción, chatarra, basura, alambres en mal estado y trozos de hormigón, se encuentran vallados de manera muy deficiente y sin ningún tipo de malla de ocultación, por lo que puede observarse como crece la maleza en su interior, favoreciendo además la crianza de colonias de gatos, y las acometidas de los desagües se encuentran sin tapar provocando malos olores, especialmente cuando llueve y en verano.

Todos estos hechos fueron denunciados ante esa Corporación por D. XXX y D. XXX, mediante escritos de 5 y 10 de junio, respectivamente (Regs. entrada 1157/08-06-20 y 1182/11-06-20), en los que, como vecinos afectados, solicitaban que se requiriese al



propietario de dichos solares para que procediese tanto a la limpieza y retirada de dichos materiales, como al vallado adecuado de dicho solar y al sellado de las conexiones de pluviales y fecales que estuvieran abiertas, instando además a esa Corporación para que ejecutase subsidiariamente dichas obligaciones en el supuesto de que el titular de dichas fincas hiciera caso omiso. Por último, se demandaba la adopción de medidas de esterilización de la colonia de gatos existente en dicho lugar, y que se apercibiese a los vecinos para que no dejaran restos de comida de cualquier clase en la vía pública bajo pena de multa.

En sus primeras respuestas, el Ayuntamiento de Sariegos nos comunicó que, mediante Acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 12 y 19 de junio, se había requerido a D. XXX, como propietario de las parcelas catastrales XXX, XXX y XXX, y a D. XXX, como titular de la parcela XXX, para que procediesen a la limpieza de los mismos, conforme a lo previsto en el artículo 8 de la Ley autonómica de Urbanismo, concediéndoles un plazo de veinte días para su cumplimiento, advirtiéndole que *“en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento puede instruir expediente de ejecución subsidiaria, siendo el coste repercutido a la propiedad”*.

Posteriormente, con fecha 30 de julio, el Sr. XXX presentó un escrito (Reg. entrada 1478/04-08-20) ante dicha Corporación, en el que, además de adjuntar un reportaje fotográfico acreditativo, informó que, para cumplir el requerimiento remitido, se habían ejecutado las siguientes actuaciones en todas las parcelas afectadas:

*“1. Limpieza y retirada de maleza existente en las mismas.*

*2. El vallado de las fincas ha sido revisado, corregido y asegurado correctamente, colocando malla de ocultación en toda la periferia de las mismas.*

*3. El sellado de las conexiones pluviales y fecales que pudiesen estar abiertas y remate de las bajantes libres, conectándolas, en su caso a la red pluvial, se ha procedido a la revisión de las mismas, y en los casos en los que no había tapón exterior, aunque estaban cerradas interiormente, se ha procedido a su colocación, conectadas con anterioridad al requerimiento, conectadas a la red pluvial”*.

Tras recibir dicha comunicación, en la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de agosto, se acordó *“requerir que complete la limpieza de la finca eliminando la maleza”*, ya que el Secretario-Interventor se personó en la zona, constatando que, *“dentro se ve todavía un montón de maleza, que debería de quitarse. No se aprecian otros elementos peligrosos para incendios (hay rimeras de ladrillos). Por fuera está cercado con una malla verde, ajustada con unos tablones al suelo”*.



Finalmente, en el Acuerdo de 24 de septiembre adoptado por dicho órgano municipal, se decidió remitir a esta Procuraduría una copia digital del expediente elaborado por esa Corporación, *“añadiendo además las siguientes explicaciones:*

*1) Se ha ido varias veces al lugar, advirtiendo que se han cumplido suficientemente los requerimientos efectuados.*

*2) El cierre no reviste peligro alguno”.*

No obstante lo cual, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de octubre, se dio traslado a esta Institución del nuevo escrito remitido a ese Ayuntamiento por el Sr. XXX (Reg. entrada 1781/29-09-20), en el que se comunicaba que se había procedido a retirar la maleza existente en los solares sitios en la Calle XXX, adjuntando copia del albarán de la labor ejecutada por la empresa encargada del trabajo.

En consecuencia, esta Institución acordó dar traslado de un resumen de dichas actuaciones al autor de la queja para conocer si consideraba que se había solucionado el problema expuesto en la queja presentada. En su respuesta, el reclamante reconocía que, si bien se había procedido a la limpieza de la maleza, se mantenían todavía una importante cantidad de residuos en su interior (materiales de obra, arena, hierros, canalones, palés de ladrillos, una caseta WC para las obras, un remolque frigorífico, etc.), que provocaba la proliferación de gatos callejeros en su interior. Además, seguía considerando que el vallado metálico instalado era bastante inestable, especialmente en días ventosos, impidiendo que los peatones pudiesen deambular tranquilamente por la acera.

Por lo tanto, se acordó solicitar una ampliación de información al Ayuntamiento de Sariegos, el cual nos comunicó que, ante nuestras nuevas demandas, se acordó, en la sesión de la Junta de Gobierno Local de 22 de diciembre, requerir al Arquitecto municipal para que emitiese un informe técnico sobre el estado de dichos solares. Tras girar visita de inspección técnica el 12 de enero de 2021, se informó que *“no se puede decir que sean restos de ladrillo, tejas o material **deteriorado y de desecho**, sino material sobrante de obras en perfecto estado de utilización y por tanto no debemos considerarlo como un residuo desechable. Este material se encuentra recogido en el interior de una parcela vallada y con tela de ocultación verde que evita el impacto visual negativo que pudiera ocasionar el almacenaje de dichos materiales en el interior de la misma no considerando necesario su retirada (el subrayado es nuestro)”.*

En cuanto a la estabilidad de la valla, se pone de manifiesto en dicho informe que *“se encuentra arriostrada por el interior mediante unas plataforma metálicas no siendo este el modo más adecuado para garantizar su estabilidad si bien este cerramiento*



*efectivamente no se encuentra perfectamente anclado al suelo y la tela verde colocada puede hacer de vela en caso de fuertes ráfagas de viento pudiendo llegar a desestabilizar más el cierre e incluso a deteriorarlo, con lo cual sería muy conveniente anclar perfectamente dicho cerramiento al suelo con el fin de garantizar la seguridad*".

Finalmente, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de enero, se da traslado de su contenido al propietario y a esta Procuraduría, sin que conste la adopción de medidas adicionales sobre esta cuestión, ya que el reclamante nos informó que, si bien en este verano no se habían instalado colonias de gatos, persistían los problemas denunciados, ya que continuaban los materiales de obra en su interior, el vallado se seguía moviendo, se deslizaba la arena depositada hacia la acera, y que, como consecuencia de los huecos existentes, se filtraban las humedades hacia la cochera de la vivienda del Sr. XXX.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación de dicho Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o eventuales disputas vecinales de carácter personal, las cuales, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes

Para analizar la presente queja, debemos partir del hecho de que nos encontramos ante unos solares que, según afirma el autor de la queja, se hallan dentro de las construcciones previstas en el Estudio de Detalle nº XXX, promovido en su día por la entidad mercantil "XXX, S.L.". Como se afirmaba en su Memoria Vinculante, "*la necesidad de este estudio de detalle se fundamenta en el deseo de la propiedad de llevar a cabo el desarrollo urbanístico para poder obtener el aprovechamiento asignado en la actual normativa urbanística, siendo necesario a través de este estudio de detalle determinar la situación de la vía pública a realizar y los espacios edificables resultantes, de acuerdo con las especificaciones de la Ordenanza de aplicación*". Sin embargo, no se ejecutaron todos los inmuebles proyectados, lo cual motivó que dichas fincas catastrales mantengan, en la actualidad, la categoría de solar conforme a lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: "*Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas*



*residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos”.*

Esto supone que puede aplicarse la previsión establecida en el artículo 8.1 b) de la citada Ley, que establece que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de *“conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, ejecutando:*

*1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.*

*2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106”.*

En idéntico sentido, se recoge dicho precepto en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiéndose en el punto segundo los conceptos que deben aplicarse a este deber urbanístico: *“A tal efecto se entiende por:*

*a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.*

*b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.*

*c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.*

*d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

*e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.*

En un primer momento, la Junta de Gobierno Local, en su sesión de 19 de junio de 2020, acordó instar a los titulares de dichos terrenos *“en debidas condiciones de limpieza y ornato”*, lo cual motivó que uno de ellos acometiera en todas las parcelas afectadas para



mejorar las condiciones de la misma la instalación de un vallado metálico con malla de ocultación que impide ver su interior y ajustada con unos tablones al suelo, el sellado de las conexiones pluviales y fecales abiertas y el remate de las bajantes libres con el fin de intentar disminuir las humedades existentes, así como la limpieza y retirada de la maleza. Por lo tanto, es incuestionable que la situación ha mejorado tras el requerimiento remitido en su día por el citado órgano municipal.

Sin embargo, debemos resaltar la contradicción constatada por esta Institución en la documentación remitida por ese Ayuntamiento ya que, mientras la Junta de Gobierno Local afirma en su Acuerdo de 24 de septiembre de 2020 que *“el cierre no reviste peligro alguno”*, el informe posterior emitido en enero de 2021 por el arquitecto municipal estima que faltaría anclar perfectamente dicho cerramiento al suelo *“con el fin de garantizar la seguridad”*. Esto supone que no se ha resuelto el problema denunciado en su día por los Sres. XXX y XXX, siendo necesaria la intervención de la Administración municipal conforme a las potestades atribuidas por la normativa urbanística.

Para solucionar definitivamente este problema es necesario tener en cuenta el artículo 23 del Reglamento municipal de Gestión de los Residuos Urbanos y de la Limpieza (BOP de León de 27 de noviembre de 2013), que regula las obligaciones que deben cumplir los titulares de los solares: *“Los propietarios de los solares que lindan con la vía pública, deberán vallarlos con cerramientos permanentes (el subrayado es nuestro) situados en la alineación oficial y mantenerlos libres de residuos y en condiciones de higiene, seguridad y ornato. Incluye la exigencia de desratización y desinfección de los solares. En caso de incumplimiento, los servicios municipales procederán a su ejecución corriendo por cuenta del titular de la finca los gastos de dicha actuación. La altura de las vallas será entre dos y tres metros, y se construirán con materiales que garanticen su estabilidad y conservación (el subrayado es nuestro). Los propietarios de fincas y edificios, tanto habitados como deshabitados o abandonados, están obligados a conservar el ornato público de estos elementos, limpiando y manteniendo las fachadas, entradas y en general todas las partes del inmueble visibles desde la vía pública...”*

Por ello, corresponde a la Administración municipal garantizar que el vallado instalado en dichas parcelas urbanas cumpla dichos requisitos, ya que, tal como advierte el Arquitecto municipal en su informe, no dispone de las condiciones de seguridad exigidas. Además, de las fotografías aportadas por el reclamante y por dicha Corporación, no parece deducirse que las vallas metálicas instaladas puedan ser calificadas como permanentes. El instrumento jurídico formal del que se dispone para garantizar el cumplimiento de ese deber sería la orden de ejecución, regulada en el artículo 106.1 de la Ley autonómica de Urbanismo, que establece que *“el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los*



*propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”.*

En consecuencia, al no cumplirse las condiciones de seguridad requeridas, esta Procuraduría considera que el órgano competente del Ayuntamiento de Sariegos debería, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 321.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dictar una orden de ejecución, previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial de León, debiendo detallar, conforme exige el artículo 320, *“con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad”*. En el supuesto de que los propietarios de dichos solares no hiciesen las labores ordenadas por el Ayuntamiento de manera voluntaria, las debería llevar a cabo subsidiariamente esa Corporación municipal ejecutando tal orden a costa de los obligados.

De igual modo, debemos advertir que en el informe elaborado por el Arquitecto municipal no hay ninguna referencia a la comprobación de la efectividad del sellado de las conexiones pluviales y fecales abiertas y del remate de las bajantes libres ejecutado en su día por los propietarios. Por lo tanto, deberían llevarse a cabo las labores de averiguación pertinentes conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999: *“Son competencias de inspección urbanística 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 caso de que se constatare que no se hubiere ejecutado un sellado eficaz, debería dictarse una orden de ejecución en los mismos términos a los recomendados por esta Procuraduría respecto al vallado.

Finalmente, en relación con los ladrillos y el material de obra allí depositado, el informe del Arquitecto municipal estima que no nos encontramos ante un residuo, sino ante un material sobrante de las obras, y que se encuentra almacenado en el interior de dichas parcelas hasta que pueda ser utilizado. Esta circunstancia se deduce de las fotografías aportadas (no son escombros, ni restos), por lo que, efectivamente, no puede encuadrarse en la definición de residuo recogida en el artículo 3 a) de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados: *“Cualquier sustancia u objeto que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de desechar”*, y que reproduce el artículo 4 del citado Reglamento municipal. En consecuencia, mientras no contravenga el



ornato requerido, no sería necesaria su retirada o eliminación al no tener la consideración de residuo.

En conclusión, con la presente Resolución, esta Procuraduría quiere poner de manifiesto que no nos encontramos únicamente ante un asunto privado que afecta a los propietarios de las parcelas ubicadas en la Calle XXX de la localidad de XXX, sino que esa Corporación se encuentra en la obligación de arbitrar todas aquellas medidas que le permite la normativa urbanística vigente para así garantizar que no existen afecciones a la seguridad pública debido a la precariedad de la sujeción del vallado instalado o por las condiciones en las que se encuentren dichos solares.

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**:

**1. Que, al haberse constatado en la inspección técnica efectuada por el Arquitecto municipal en el mes de enero de 2021 que las vallas instaladas no cumplían las condiciones de seguridad requeridas, se proceda a dictar por el órgano competente del Ayuntamiento de Sariegos, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó su Reglamento de desarrollo, la orden de ejecución que, en su caso, sea precisa para garantizar que los propietarios de los solares sin construir situados en la Calle XXX de la localidad de XXX (parcelas catastrales XXX, XXX, XXX y XXX), ejecutan un vallado que cumpla los requisitos exigidos en el artículo 23 del Reglamento municipal de Gestión de los Residuos Urbanos y de la Limpieza, debiendo ser permanente y construirse con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.**

**2. Que, en el supuesto de que los titulares de dichas parcelas catastrales no cumplieran voluntariamente el contenido de la orden de ejecución dictada, se proceda por dicha Corporación a ejecutar subsidiariamente la construcción de dicho vallado a costa de los obligados.**

**3. Que, conforme a lo previsto en el artículo 111 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se lleve a cabo una inspección por parte de los Servicios Técnicos municipales con el fin de comprobar la efectividad del sellado de las conexiones pluviales y fecales abiertas y del remate de las bajantes libres ejecutado en su día en dichos terrenos urbanos, procediendo, en caso contrario, a dictar la correspondiente orden de ejecución para que los propietarios acometan dichas actuaciones que minimicen las humedades sufridas en la vivienda colindante.**



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. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

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