



Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada
Plaza del Ayuntamiento, nº 1
24400 PONFERRADA
(León)

Asunto: Bando de desbroce y limpieza de fincas / Incumplimiento / 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 **4281/2021**, 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 de diversos solares sitios en el municipio de Ponferrada y a la inacción municipal ante el incumplimiento del Bando emitido por el alcalde de esa Corporación el 25 de mayo de 2021.

Según manifestaciones del autor de la queja, el Ayuntamiento de Ponferrada, publicó el 25 de mayo de 2021, ante la existencia de terrenos en estado de abandono y el evidente riesgo de incendio y la insalubridad generada, un bando municipal requiriendo a los propietarios de los mismos la realización de tareas de limpieza, desbroce y retirada de restos de vegetación. Asimismo, en dicho bando se advertía que en caso de incumplimiento se efectuaría de forma subsidiaria y a costa de los propietarios las labores de limpieza pertinentes, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

Afirma el reclamante que *“en el barrio de Flores de Sil hay varios terrenos con espigas de varios metros, todas secas, zarzas, cardos... basura y ratas”*.

Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de esa Corporación municipal por D. XXX mediante la presentación de varios escritos (en fecha 10 de mayo y 9 de julio de 2021), sin que a la fecha de presentación de la actual queja, se hubiera obtenido respuesta ni solucionado la limpieza de los terrenos *“que continúan si desbrozarse, terrenos colindantes con viviendas”*, lo cual genera gran inseguridad.



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 los terrenos sitios en el barrio Flores de Sil objeto de queja, en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los inmuebles y solares 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX en fecha 10 de mayo y 9 de julio de 2021, remitiendo, en su caso, copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de noviembre de 2021, en el cual se hacía constar que:

“- Con fecha 10 de mayo de 2021 el denunciante presenta dos escritos, el primero con registro de entrada 13363/2021, denunciando un solar sito en la C/ XXX. Con esa misma fecha se inicia el expediente de orden de ejecución de solares 24/OES/21, continuando en tramitación.

En el segundo escrito, con registro de entrada 13365/2021, denuncia varios solares en la zona de Flores del Sil. El 13 de mayo de 2021 se solicita informe a la Policía Municipal que con fecha 24 de mayo emite siete denuncias por solares en mal estado de conservación, enviadas a este servicio el día 25 de mayo.

- Se inician los expedientes correspondientes a cada una de las denuncias y se prepara el trámite de Audiencia a todos los titulares, el día 14 de junio de 2021.

- Con fecha 9 de julio, D. XXX presenta escrito con anotación de entrada 19836/2021, comunicando que en relación con la solicitud 13365/2021 varios terrenos siguen sin desbrozar, siendo tres los que más molestias ocasionan.



- *Transcurrido el plazo del trámite de Audiencia, previa solicitud de informe a la Policía Municipal, se cierran tres expedientes, que según dicho informe han procedido a la limpieza. El resto continúa su tramitación.*

- *Con esta misma fecha se remite escrito al denunciante informándole de la tramitación y estado de los Expedientes”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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, ese Ayuntamiento de Ponferrada no sería responsable del deficiente estado de conservación de los solares objeto de queja sitos en el barrio Flores de Sil de ese municipio, 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, 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.



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”*.

Asimismo, no podemos dejar de poner de manifiesto que, además, esa entidad local cuenta con una Ordenanza de protección de espacios públicos, limpieza y recogida de residuos en el término municipal de Ponferrada, publicada en el BOP número 189, de 3 de octubre de 2014. El artículo 7 de dicha Ordenanza proclama el deber de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en las adecuadas condiciones de limpieza, salubridad y ornato público, y para ello, *“Su limpieza deberá*



realizarse con la frecuencia necesaria, depositando los residuos procedentes de estas operaciones habituales en la forma prevista en la presente Ordenanza”.

Asimismo, el artículo 10 que lleva por rúbrica “Limpieza de Espacios Privados” establece que: *“Los propietarios de inmuebles, solares y otros terrenos en deficientes condiciones de limpieza, seguridad y ornato, estarán obligados a conservarlos en un estado adecuado en los términos de la normativa urbanística. El incumplimiento de esta obligación de conservación dará lugar a la ejecución subsidiaria con cargo de los costes al propietario, sin perjuicio de la correspondiente sanción administrativa por incumplimiento de la presente Ordenanza”.*

Por lo tanto, y a juicio de esta Procuraduría, procede que esa Corporación municipal incoe un expediente de orden de ejecución, respecto de los solares en los que no hubiere procedido de tal forma, o en otro caso, 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 los terrenos que aún se encuentren en deficiente estado de conservación, realizando, a costa de los obligados, las necesarias tareas de limpieza, desbroce y 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 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 la situación de abandono y deterioro de los solares sitios en el barrio Flores del Sil. 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 municipal se proceda a incoar expedientes de orden de ejecución, respecto de los solares objeto de la presente queja en los que no se hubiere actuado de tal forma, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, sean exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.



Segundo.- Que, en otro caso, en virtud de la potestad de esa Administración de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, manteniendo en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y salubridad los solares de Ponferrada, se inicien expedientes de ejecución subsidiaria, 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.

Tercero.- Que en todas las actuaciones que se lleven a cabo se tenga en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza de protección de espacios públicos, limpieza y recogida de residuos en el término municipal de Ponferrada, aprobada por ese Ayuntamiento y publicada en el *BOP* número 189, de 3 de octubre de 2014.

Cuarto.- Que 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.

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