



Excmo. Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín

Ilmo. Sr. Alcalde

Plaza Mayor, nº 1

47162 ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN

(Valladolid)

Asunto: Desbroce y limpieza de fincas / 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 **4455/2021**, 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 diversas parcelas sitas en el municipio de Aldeamayor de San Martín (Valladolid), y a la inacción municipal ante el incumplimiento del Bando municipal emitido por el alcalde de esa Corporación el 26 de abril de 2021.

Según manifestaciones del autor de la queja, ante la existencia de abundante vegetación y residuos, el Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín publicó, el 26 de abril de 2021, un bando municipal requiriendo a los propietarios de las parcelas en deficiente estado de conservación de Aldeamayor Golf, El Soto y el núcleo urbano tradicional del citado municipio para que, antes del miércoles 30 de junio del 2021, procedieran a desbrozarlas, eliminando el riesgo de incendio y el negativo impacto paisajístico.

Afirma el reclamante que: *“el Ayuntamiento, anunciaba en ese bando que esta actuación debería efectuarse y los restos deberían ser eliminados, respetando la legislación autonómica en lo referente al uso del fuego y se apuntaba que en caso de no ser de no ser atendido, se ordenaría inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales que iniciarían el procedimiento sancionador de la infracción urbanística, con aplicación de multas entre 150 y 6.000 euros, así como el de ejecución subsidiaria por parte del mismo”*.



Sin embargo, según el reclamante, esa corporación municipal ha incumplido su propio bando y a fecha de presentación del escrito de queja existen numerosas parcelas sin desbrozar de forma privada y que tienen un alto índice de peligrosidad de incendio, estando algunas muy próximas a viviendas edificadas.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa entidad local por D. XXX mediante la presentación de diversos escritos (en fecha 17, 20 y 24 de agosto y 7 de septiembre de 2021), sin que a la fecha de presentación de la actual queja se hubiera obtenido respuesta ni solucionado la limpieza de los terrenos.

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:

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de las fincas objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar las mismas 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.

- Actuaciones municipales llevadas a cabo por esa entidad local –indicando expedientes administrativos de ejecución subsidiaria y/o sancionadores incoados- ante el incumplimiento del bando municipal por parte de los propietarios que no hubieren realizado las labores de limpieza pertinentes, desbroce y retirada de restos de vegetación.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX en el registro general de ese Ayuntamiento, 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, adjuntando diversa documentación relacionada con el objeto de la queja, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de noviembre de 2021, en el cual se hacía constar que:

«En su escrito refieren que el autor de la queja, D. XXX, concejal de este Ayuntamiento, alude al deficiente estado de desbroce de diversas parcelas, de titularidad privada, en el municipio, extremo que, al igual que la existencia de un bando que instaba



a los propietarios de todas las parcelas residenciales de Aldeamayor de San Martín antes del 30 de junio de 2021, es completamente verídico.

No es así, sin embargo, el contenido del bando, del que D. XXX falsea su texto, ya que éste no recoge el contenido que les traslada: [...]

*Sino que, en abril de 2021 (26-04-2021), el Decreto número 2021-0531 recogía específicamente: “1.- Recordar a todos los propietarios de parcelas urbanas o periurbanas de Aldeamayor de San Martín la obligación de mantenerlas en adecuadas condiciones de limpieza y salubridad, eliminando impactos paisajísticos negativos y riesgos de incendio, en especial en verano. Una vez más, se establece como fecha límite para realizar el desbroce y, en su caso, la retirada de residuos-escombros, el miércoles 30 de junio de 2021. Esta actuación deberá efectuarse (al menos con una periodicidad de una vez al año), de manera manual, o mediante empleo de desbrozadora, buldócer o tractor dotado de arado; y los restos deberán ser eliminados, respetando la legislación autonómica en lo referente al uso del fuego. 2.- **Caso de no acometerlo, cada titular asumiría las posibles responsabilidades directas o indirectas derivadas de una actuación negligente si se produjese un incendio o daños a terceros. Asimismo, en función de los medios municipales disponibles, se podría ordenar el inicio de un procedimiento sancionador de la infracción urbanística, con aplicación de multas entre 150 y 6.000 euros, así como el de ejecución subsidiaria, estimando el coste de desbroce de vegetación invasora en 0,75€/m² de superficie de la parcela y en 0,40€/m² el coste de limpieza de residuos”.***

De este modo, se informó por numerosos medios a los vecinos y propietarios de todos los sectores del municipio de su obligación genérica de mantener sus parcelas en adecuadas condiciones de limpieza, obligación extensible a todos los solares de todos los municipios de Castilla y León, independientemente del municipio que se trate.

*En este caso, la fecha límite para acometer dicha limpieza en Aldeamayor de San Martín se fijaba, como habitualmente, en el miércoles 30 de junio de 2021 (similar para cada año). Asimismo se especificaba en el citado bando, **no que se produciría una sanción ni una ejecución subsidiaria inmediata** (tal y como precisa en su escrito D. XXX), pues sería completamente ilegal sin la tramitación del correspondiente expediente para cada una de las parcelas y titulares afectados, sino que “en función de los medios municipales disponibles, se podría ordenar el inicio de un procedimiento sancionador de la infracción urbanística, con aplicación de multas entre 150 y 6.000 euros, así como el de ejecución subsidiaria, estimando el coste de desbroce de vegetación invasora en 0,75€/m² de superficie de la parcela y en 0,40€/m² el coste de limpieza de residuos”..*



*Y aquí radica la explicación de por qué este Ayuntamiento (o cualquier otro de la Comunidad Autónoma de similares características), pese a publicar y hacer patente de forma insistente la necesidad de mantener las parcelas en adecuado estado, sobre todo en verano, no ha tenido la capacidad de incoar y tramitar expediente sancionador a todos y cada uno de los propietarios de parcelas residenciales que presentasen un deficiente estado de mantenimiento y conservación durante la temporada estival de 2021, pues los medios humanos-técnicos de que disponemos no permiten tramitar correctamente y de manera simultánea los **más de cuatrocientos expedientes que, de esta tipología, se habrían ocasionado**, cuando las áreas de Secretaría, Medio Ambiente y Urbanismo están literalmente sobrepasadas de trabajo desde hace meses. Este Ayuntamiento, pese a la infundada creencia que pueda existir entre los ciudadanos y concejales municipales, debido a disponer de cuentas saneadas, tiene unos recursos humanos muy limitados, que no han posibilitado disponer durante el verano de personal que llevase a cabo las tareas anteriormente indicadas.*

No obstante, desde la contratación hace unas semanas de un administrativo, se ha efectuado un pormenorizado inventario de las parcelas existentes en las zonas residenciales del municipio que no presentaban un digno estado de limpieza, habiéndose enviado hasta el momento más de cuatrocientos apercibimientos a los propietarios de las mismas (existen titulares de una única parcela y otros, en su mayoría empresas o entidades bancarias, de varias) requiriendo que, “con celeridad, en un plazo no superior a veinte (20) días, procedan a eliminar los posibles residuos o escombros existentes en todas las parcelas de su propiedad sitas en el interior o perímetro inmediato de los sectores urbanos de Aldeamayor de San Martín y, especialmente, a desbrozar toda su superficie, retirando, triturando o quemando (con las oportunas medidas de seguridad en las épocas del año hábiles para ello) los restos vegetales resultantes y que, independientemente de lo anterior, dicha limpieza y/o desbroce de sus fincas urbanas o periurbanas habrá de efectuarse durante el mes de junio de 2022 (no antes del 1 de junio y no después del 30 de junio de 2022), de modo que en julio de 2022 (y, consecuentemente, de forma análoga, en años posteriores), presenten unas condiciones adecuadas de limpieza y conservación, tanto por cuestiones estéticas como de salubridad o de prevención contra incendios, así como que caso de no efectuarlo, como propietario-titular, además de asumir las posibles responsabilidades directas o indirectas derivadas de una actuación negligente si se produjese un incendio o daños a terceros, esta Alcaldía-Presidencia podrá ordenar la apertura de un procedimiento sancionador de la infracción urbanística, con aplicación de multas entre 150 y 6.000 euros, así como el coste de ejecución subsidiaria, estimado, en el caso de la limpieza de residuos, en 0,75€/m² y, en el de desbroce de vegetación invasora, en 0,40€/m²”.



Estos apercibimientos se han integrado en un único expediente municipal, el nº 777/2021 “MED Infracción por deficiente estado de seguridad, salubridad y ornato público; parcelas Aldeamayor de San Martín, ejercicio 2021”, sancionador por infracción de normativa. En función del resultado del mismo, de los titulares que acometan de manera efectiva la limpieza de las parcelas de su propiedad y, nuevamente, de los medios municipales disponibles, se podrá ordenar el inicio de un procedimiento sancionador de la infracción urbanística, con aplicación de multas entre 150 y 6.000 euros, así como el de ejecución subsidiaria, tal y como se refiere en el indicado Bando del mes de abril y en los apercibimientos remitidos en las últimas semanas, a raíz de los cuáles se están limpiando y desbrozando un gran porcentaje de las parcelas en mal estado.

Toda esta información se ha puesto en conocimiento de D. XXX en los plenos que, periódicamente, se celebran en esta Entidad Local, conociendo éste asimismo las dificultades de carga de trabajo que está sufriendo la misma y su personal. Pese a ello, D. XXX, en los 203 días laborables transcurridos entre el 1 de enero y el 25 de octubre de 2021 ha registrado en este Ayuntamiento un total de 201 instancias de diversa índole, 131 de ellas referidas concretamente al Área de Medio Ambiente de la localidad, [...].

Finalmente, huelga reseñar que este Ayuntamiento es el primero en intentar cumplir con sus obligaciones, desbrozando año tras año toda la superficie municipal integrada en sectores residenciales, evitando la posible propagación de incendios por la misma y sirviendo de ejemplo al resto de propietarios. También traslada por todos los medios posible la necesidad de que cada propietario haga lo propio y evite, en la medida de lo posible hacer uso del fuego en los días más calurosos del verano (el único incidente reseñable durante el verano se produjo en una parcela urbana habitada por el empleo de una barbacoa un día de estricta prohibición de uso del fuego), si bien en muchos casos es francamente complejo contactar con todos ellos por existir algunas parcelas inaccesibles (valladas, tapiadas,...) propiedad de titulares con domicilio desconocido, empresas en concurso de acreedores, ... lo que dificulta enormemente, más si cabe, ser eficientes en el asunto que nos indican, pese al indudable compromiso de esta Entidad Local».

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 Aldeamayor de San Martín no sería responsable del deficiente estado de conservación de los solares objeto de queja (Aldeamayor Golf, El Soto y el núcleo urbano tradicional) sitios en 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”.*

En relación con la afirmación que realiza la Entidad local concernida por la queja de que *“en muchos casos es francamente complejo contactar con todos ellos por existir algunas parcelas inaccesibles (valladas, tapiadas,...) propiedad de titulares con domicilio desconocido, empresas en concurso de acreedores,... lo que dificulta enormemente, más si cabe, ser eficientes en el asunto que nos indican, pese al indudable compromiso de esta Entidad Local”*, tampoco podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece 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.

También establece dicho precepto 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.

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 se 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 que vienen realizando para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono y deterioro de los solares sitos en Aldeamayor Golf, El Soto y el núcleo urbano tradicional de ese municipio, siendo esta Institución plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas que la normativa les atribuye. 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 Aldeamayor de San



Martín, 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 por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta, también, 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 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