



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Segovia)

Asunto: Solicitud de elaboración de ordenanza municipal reguladora del ornato público, limpieza y vallado de solares / Resolución

Ilma. Sra.:

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 **4078/2021**, 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 y abandono de diversos inmuebles y terrenos sitios en ese municipio de XXX (Segovia) y a la inactividad y dejación municipal al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, existe un problema gravísimo de seguridad y salubridad en el municipio, sin que ese Ayuntamiento adopte las medidas necesarias, ni realice una actuación integral sobre las ruinas existentes.

Afirma el reclamante que *“a modo de ejemplo se aprecian en el núcleo de XXX hasta 10 edificaciones entre ruinas y abandonadas (lo cual no obvia para que pueda haber más) a pie de calle en el núcleo de XXX, sin que los dueños hayan adoptado ninguna medida de seguridad al respecto en: calle XXX, calle XXX, calle XXX, edificio en ruina en callejón cercano a calle XXX, así como edificios y/o naves abandonadas con maleza en estado salvaje en calle XXX, calle la XXX, carretera XXX, así como el edificio de XXX”*.





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 los inmuebles 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 esa Corporación municipal cuenta con alguna normativa específica en materia seguridad, salubridad, ornato público, limpieza y vallado de solares.

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 24 de septiembre de 2021, en el cual se hace constar que:

“1º.-En relación con los edificios indicados en el escrito, y a pesar de que no se indica en alguno de ellos, ni tan siquiera el número del inmueble, ni referencia catastral:

a).-Calle XXX – En esta ubicación no existe ningún edificio que se encuentre en estado de ruina, tal como se ha puesto de manifiesto en el expediente XXX/2019, por parte del técnico municipal, D. XXX, en informe de 17 de mayo de 2021 (ya obra en su poder).

La denunciante no obstante sigue insistiendo en que el edificio está en ruinas, pero no aporta la documentación requerida en el artículo 325 del Reglamento de



Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y justifique que las afirmaciones que realiza son adecuadas.

b).-Calle XXX, en esta ubicación no existe ningún edificio que esté en estado ruinoso.

No obstante en el nº XXX de dicha Calle, existe actualmente un expediente abierto (XXX/2021), en el que se está tramitando la orden de ejecución para la limpieza y adecuación de dicho inmueble.

En este caso y dadas las circunstancias de los titulares del inmueble (empresa en concurso de acreedores), el Ayuntamiento ha adoptado ya medidas de cerramiento y vallado del inmueble para evitar que se puedan producir daños.

Así mismo y como se prevé que se tenga que intervenir en la edificación, para evitar daños y perjuicios, se va a iniciar el expediente de autorización judicial para poder entrar en la vivienda, actualmente deshabitada, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Segovia.

c).- Calle XXX (sin indicación de número)

En esa calle en el número XXX, se ha concedido licencia de obras el pasado 30 de septiembre de 2020, para el derribo del inmueble.

Se desconoce si el autor de la queja se refiere a este inmueble o a otro no identificado.

d).-Edificio en ruina en callejón cercano a Calle XXX.

No hay constancia de que exista un edificio en ruinas en el emplazamiento indicado, no obstante se realizarán las comprobaciones oportunas.

e).-Calle XXX, Calle XXX, carretera de XXX

No hay constancia de que exista un edificio en ruinas o naves abandonadas con maleza en estado salvaje, en los emplazamientos indicados, no obstante, se realizarán las comprobaciones oportunas.

f).-Edificio de XXX

El edificio XXX, no se encuentra en estado ruinoso, presenta otra serie de problemas administrativos, pero no el de ruina.

En cuanto a las gestiones que realiza el Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios la obligación de conservar los edificios en estado de seguridad y salubridad,



se informa que anualmente se requiere, mediante bando, a los vecinos y propietarios de los inmuebles de los tres núcleos para que se proceda a la limpieza y adecuación de los mismos, y una vez transcurrido el plazo concedido, se requiere personalmente a aquellos propietarios que no han cumplido con su obligación.

En cuanto a si el Ayuntamiento dispone de alguna normativa específica en materia de seguridad, salubridad, ornato público, limpieza y vallado de solares, se informa que no se dispone de dicha normativa propia, salvo la que se establece en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo escrito de alegaciones el 3 de enero 2022, adjuntando diversas fotografías que corroboran el deficiente estado de conservación de diversas fincas e inmuebles sitios en esa localidad.

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 poner de manifiesto que, como V.I. conoce, esta Institución ha venido tramitando un expediente (**3187/2020**) relacionado con el que hoy nos ocupa, por la materia que en él abordamos, y que fue archivado al haber aceptado ese Ayuntamiento la Resolución formulada, cuya parte dispositiva establecía que:

“Atendiendo a la obligación municipal de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación del inmueble sito en la calle XXX de la localidad de XXX (Segovia) por parte del propietario, conforme dispone la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el estado de deterioro o de ruina en el que se encuentra, se sugiere que:

Primero.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada al citado inmueble, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- 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 cuando proceda la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

Tercero.- 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 dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros”.

Resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Más allá de la citada competencia municipal, 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 y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo. Sin embargo, ante la inobservancia de este deber urbanístico por parte de los propietarios, debemos recordarle, una vez más, que las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras o actuaciones que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la **orden de ejecución** o, en su caso, la **declaración de ruina**, cuya regulación, de sobra conocida por esa Administración, ya fue objeto de análisis en la Resolución formulada en el marco de la tramitación del expediente 3187/2020.

En relación con ambas obligaciones, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, debemos recordarle que, precisamente, el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de **responsabilidad patrimonial**. En este sentido 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”*. La inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, podría suponer responsabilidad patrimonial de la administración y entonces el Ayuntamiento tendría que hacer frente a las indemnizaciones por los daños y perjuicios que en su caso haya sufrido el perjudicado.

Resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de limpieza, higiene, ornato o habitabilidad de edificaciones y terrenos, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, que se debe fomentar desde instancias municipales, atajando los incumplimientos con las medidas sancionadoras que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en la necesidad de mejorar la



planificación, la coordinación y la dotación de medios por parte de esa corporación, que debe actuar para prevenir que se produzca un estado de deterioro y abandono de la imagen urbana del municipio de XXX, incluyendo en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales, actuaciones de vigilancia, inspección y prevención, que deben ser más intensas en el periodo estival.

Ese Ayuntamiento debe disponer de un mecanismo a través del cual facilite a sus vecinos el cumplimiento de aquello que son sus deberes, poniendo a su disposición tanto información como medios que simplifiquen al máximo las obligaciones ciudadanas. Por esta razón, nuestra recomendación se dirigirá, en este sentido, para que mediante la aplicación del Reglamento u Ordenanza de Limpieza y Conservación, pueda el Ayuntamiento adoptar alguna decisión que contribuya a solucionar el problema que se ha planteado en esta queja, logrando una mayor implicación y sensibilidad vecinal que pueda frenar la degradación del término municipal y conseguir las condiciones adecuadas de salubridad, ornato y bienestar ciudadano.

A juicio de esta Institución, la Ordenanza de Limpieza y Conservación constituye un medio útil para articular la corresponsabilidad pública y privada en la protección del entorno urbano y mejora de la calidad de vida, regulando las actividades y servicios de limpieza de los espacios tanto de uso público, como privado, y de las medidas tendentes a su conservación, pudiendo incluir estrategias de recogida selectiva de residuos o de limpieza del municipio, y de concienciación ciudadana, reforzando la implicación vecinal.

De igual manera deberá reaccionarse reforzando las medidas de control (entre las que pueden incluirse sistemas de vigilancia específicos en determinados entornos) y exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes. La reacción de los poderes públicos ante el quebrantamiento de las normas de conservación es también una responsabilidad de las autoridades locales, que deben aplicar el régimen correctivo y sancionador previsto para supuestos lesivos y dañosos.

Finalmente, debemos recordarle, aunque bien lo conozca, que el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece el procedimiento al que debe ajustarse la aprobación de las ordenanzas locales:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.



En este procedimiento han de tenerse en cuenta además las normas establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como las demás exigencias impuestas por la legislación sectorial.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, establece unos principios de buena regulación que han de ser aplicados cuando la Administración aprueba cualquier norma en ejercicio de su potestad reglamentaria, entre ellos el apartado 5 se refiere al principio de transparencia: *“En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas”*.

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 esa Corporación municipal que V.I. preside vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario. Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año; por ejemplo, las de limpieza de maleza, ha de tenerse en cuenta esa circunstancia para que ese Ayuntamiento actúe periódicamente en el ejercicio de las competencias antedichas a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

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 dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.



Tercero.- Que se valore la posibilidad de aprobar por esa Administración local una Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y conservación de su municipio, que acreciente la implicación ciudadana y establezca el correspondiente régimen sancionador para intentar frenar el deterioro de la imagen urbana del municipio de XXX. En este caso, la Ordenanza debe tramitarse y aprobarse siguiendo el procedimiento legalmente establecido, justificando adecuadamente su contenido y las medidas que se adoptan, y dando participación a los vecinos para que puedan exponer todas las alegaciones que estimen oportunas en relación con la regulación que se propone, y así dar respuesta a las demandas que se han formulado ante esta Institución.

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