



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(León)

Asunto: Limpieza parcelas XXX / 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 **508/2022**, 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, conocido como la extinta parcela de XXX, correspondiente a la número XXX, desierta en subasta pública, afirmando nuevamente el reclamante que la parcela se encuentra en un lamentable estado de conservación, y que se usa como vertedero, depositando materiales insalubres en la misma.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“no se ha producido la Limpieza de las Extintas Parcelas de XXX durante el periodo estival”* relativo al año 2021, haciendo ese Consistorio caso omiso a las reiteradas llamadas y peticiones de limpieza, en orden a la prevención de incendios, mantenimiento de la salubridad y extinción de plagas de roedores que transitan por las mismas.

Como recordará, respecto a dicha problemática se han tramitado diversos expedientes en esta Institución, con números de referencia 20181692, 20140501, 20132421, 20110892, 20101357, 20081719, siendo los más recientes el 1357/2019 y 3856/2021.

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja, el problema sigue sin resolverse y el Ayuntamiento incumple reiteradamente su obligación de limpieza de las parcelas objeto de controversia.



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 el estado de conservación en el que se encontraba el citado solar, interesando conocer las actuaciones realizadas por esa entidad local en orden a mantener en adecuado estado de salubridad y seguridad el solar objeto de queja durante el año 2021 y las que se tuvieran previsto realizar durante el presente 2022.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 7 de junio de 2022, poniendo de manifiesto que:

«La zona conocida en el municipio como “solares de la antigua XXX” está formada por un conjunto de pequeñas parcelas que unidas, forman una zona prácticamente sin edificar de forma triangular situada junto a la carretera autonómica LE-XXX.

Tal y como se desprende de la cartografía catastral, esta zona está formada por 12 parcelas catastrales diferentes, todas ellas de propietarios particulares salvo dos: la identificada con referencia catastral XXXX, siendo su titular catastral XXX y de la que este Ayuntamiento presume que es la parcela a la que se refiere el escrito, identificada como “(...) extinta parcela de XXX, correspondiente a la número XXX, desierta en subasta pública,(...)”; y la parcela identificada con referencia catastral XXX, de propiedad municipal.

[...] Así, las cosas, y excepción hecha a la parcela de titularidad municipal, este Ayuntamiento entiende que es responsabilidad y obligación de los propietarios la



ejecución de las labores precisas para mantener los solares en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato, y no del Ayuntamiento de XXX.

No existe en el Ayuntamiento de XXX reglamentación municipal sobre la limpieza y vallado de solares, estando, por tanto, a la aplicación de la normativa estatal y autonómica en materia urbanística.

El Ayuntamiento de XXX no dispone de recursos suficientes para acometer la limpieza de todos los solares y fincas sin vallar existentes en el municipio. Además, el hecho de que el Ayuntamiento sí tuviera tales recursos no significa que necesariamente y en todo caso deba emplearlos en sustituir a los propietarios en el ejercicio de sus obligaciones.

Por ello, el Ayuntamiento ha solicitado, tanto en el pasado año 2021 como en el actual 2022, la colaboración de la Diputación de León para llevar a cabo estas tareas. Esta colaboración se ha articulado a través del PLAN DE EMPLEO LOCAL PARA ACTUACIONES PREVENTIVAS DE LUCHA CONTRA INCENDIOS (ELMET). En los últimos años, se ha incluido en este plan la realización de las labores precisas de desbroce y limpieza de estas parcelas. Respecto del año 2021, se informa que, si bien se aceptó inicialmente la propuesta del Ayuntamiento, finalmente, y ante la gran demanda que recibió la Diputación por parte de todos los municipios de la provincia, estas labores no pudieron llevarse a cabo. Respecto de este año 2022, que también se ha solicitado la inclusión de estas labores en el Plan anual, se informa que la Diputación aún no ha comenzado las labores correspondientes a este municipio, por lo que se espera que se realicen a lo largo del verano.

En cuanto a que la parcela “se encuentra en un lamentable estado, y que se usa como vertedero, depositando materiales insalubres en la misma”, se adjuntan fotografías realizadas el día 6 de junio de 2022 por el personal municipal:





Como se puede apreciar, no hay vertido alguno de materiales insalubres, ni se está utilizando como vertedero, si bien las últimas lluvias han hecho crecer la vegetación natural herbácea propia de cualquier solar no edificado, sin que esta vegetación pueda constituir un riesgo de incendio o para la salud de los vecinos próximos.

Aun así, y ante el escrito del Procurador del Común, el Ayuntamiento dictará bando recordando a los vecinos y propietarios su obligación de mantener los terrenos y solares en condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato».

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que alegara lo que estimara pertinente en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo escritos de alegaciones, con fecha de registro de entrada el 13 y 26 de septiembre de los corrientes.

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:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que es cierto 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).

Esta obligación también resulta de aplicación a ese Ayuntamiento, en cuanto propietario de uno de los solares afectados y ello supone, tal y como establece el mencionado precepto legal, que también los bienes de propiedad municipal deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Por lo tanto ese Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación del resto de solares objeto de la presente queja, ni del incumplimiento del deber que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, afirma que 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”, como ocurre en el presente supuesto.

No obstante, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, en ejercicio de la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales, en virtud del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido. Este instrumento es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, que 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.

Este deber de conservación tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles y alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que dan a la vía pública. Asimismo, debe recordar que los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, en virtud del artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Finalmente, 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 de XXX, como bien conoce, ostenta 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 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.- Que se proceda a incoar expedientes de orden de ejecución, respecto de los propietarios de los solares conocidos como extinta parcela de XXX, en XXX (León), que no cumplan el citado deber urbanístico, haciendo expresa advertencia a que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, 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.

Tercero.- Que en virtud de la potestad de esa Administración local 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 subsidiaria de las órdenes que no sean debidamente cumplidas por parte de sus propietarios.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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