



**Excmo. Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo**  
**Ilma. Sra. Alcaldesa**  
**Calle Los Picones, s/n**  
**24010 SAN ANDRÉS DEL RABANEDO**  
**(León)**

**Asunto: Limpieza de solar / Incumplimiento de resolución aceptada / 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 **1408/2022**, 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 del solar localizado en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de San Andrés del Rabanedo (León).

Como recordará, con el mismo objeto se han tramitado dos expedientes (con referencias 20181925 y 859/2019), en el contexto de los cuales se remitió a ese Ayuntamiento, con fechas 14 de noviembre de 2018 y 7 de octubre de 2020, respectivamente, sendas Resoluciones, recomendando textualmente en la parte dispositiva de la última de las Resoluciones mencionadas que:

*“Primero.- Una vez efectuada la notificación por medio del Boletín Oficial del Estado, tal y como nos ha informado, se proceda por parte de esa Corporación a realizar una nueva visita de inspección al solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de San Andrés del Rabanedo (León) y que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se incoe, a la mayor brevedad posible y de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, el correspondiente expediente de orden de ejecución.*

*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, en los casos en los que se producen daños a terceros”.*

Dicha Resolución fue aceptada mediante escrito, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de febrero de 2021, en el que se señalaba que: *“Por la presente se comunica que se acepta dicha Resolución, indicando que por parte del Ayuntamiento se van a seguir realizando visitas periódicas a los solares sitos en nuestro término municipal (en concreto al solar objeto de reclamación). Y que si de las inspecciones realizadas, y de concurrir los presupuestos que legitiman nuestro ejercicio, se incoarán los correspondientes expedientes de orden de ejecución”.*

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja, el riesgo de incendio no solo persiste sino que la situación se agrava y empeora por el paso del tiempo transcurrido, habiendo nacido árboles y arbustos en este periodo, que se aproximan a las fincas colindantes.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información respecto a las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo respecto al solar localizado en la calle XXX (ref. catastral XXX), con posterioridad a nuestra Resolución de 7 de octubre de 2020.

En atención a dicha petición se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en la cual se hacía constar que: *“Por la presente se comunica que con fecha XXX de 2022, se notificó a XXX, en calidad de propietario del solar sito en la Calle XXX número XXX con referencia catastral XXX, para que realizase la limpieza del referido solar al encontrarse con abundante vegetación en su interior. Con fecha XXX de 2022, se comunica en el registro general del Ayuntamiento, que con fecha XXX de*



*2022 que se ha procedido a la limpieza del solar, mediante el desbroce de la vegetación existente, aportando fotos”.*



A la vista de los antecedentes obrantes en esta Procuraduría respecto al solar sito en la calle XXX, de San Andrés del Rabanedo (León), y sin perjuicio de que el objeto de la presente reclamación puede considerarse solucionado al haberse procedido a la limpieza de la finca, debemos 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, parte de las cuales pueden incurrir en reiteración de argumentos que ya le trasladamos en expedientes previos:

En primer lugar, debemos comenzar señalando 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 ese Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar 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 ocurrió 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, la **orden de ejecución**, para exigir las obras necesarias que garanticen el cumplimiento del deber de conservación antes referido; deber que 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, debemos 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.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido observado por ese Ayuntamiento mediante la emisión de una orden de ejecución de XXX de 2022, por la que se requería al propietario del solar con referencia catastral XXX, para que, de forma inmediata, procediera a la limpieza del solar referenciado, debiendo comunicar al Ayuntamiento las acciones que se a desarrollar para llevar a cabo tal actuación, de modo que si en el plazo de los 15 días siguientes al recibo de la notificación, no se presentaba tal comunicación y no se realizaban las actuaciones descritas, se procedería a la ejecución subsidiaria repercutiendo los costes al propietario y sin perjuicio de, en su caso, iniciar el correspondiente expediente sancionador.

Pues bien, con fecha de XXX de 2022, según hace constar ese Ayuntamiento en su informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, se procedió a la limpieza del solar mediante el desbroce de la vegetación existente, aportando las fotos que lo corroboran.

En consecuencia, resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, pero 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 San Andrés, incluyendo en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales actuaciones de vigilancia, inspección y prevención, que deben ser más intensas en periodo estival.

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**:

**- 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 como, 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.**

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