



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

Asunto: Limpieza de solar urbano / 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 **608/2023**, 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 un solar, con referencia catastral XXX, sito entre las calles XXX y XXX, colindante también a una plazoleta donde se encuentra XXX, en la localidad de XXX, término municipal de XXX (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a las zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicho solar *“se encuentra en un estado total de abandono desde hace ya muchos años. Las tapias se han ido cayendo a lo largo de los años y no han sido reemplazadas de ninguna forma, estando la mitad vallado y la otra sin vallar. Así mismo no se ha producido nunca ningún tipo de limpieza o desbroce de la maleza que año tras año crece sin parar, produciendo en verano, sobre todo, un gran peligro de incendio pudiendo afectar a la vivienda colindante con el solar”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX, mediante escrito de XXX de 2022, reiterado el XXX de 2023, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere realizado actuación alguna.

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:

- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa entidad local de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, detallando el estado de conservación y limpieza actual de la citada parcela.



- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar el mismo 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.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento por D. XXX, adjuntando, 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 un informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de junio de los corrientes, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“[...] El Ayuntamiento de XXX ha tramitado todas las solicitudes de limpieza de solares, que hasta la fecha se han presentado en el Ayuntamiento, siempre que se nos facilitan los datos necesarios para ello, o se tiene conocimiento de ellos en el Ayuntamiento de XXX.

El Ayuntamiento de XXX, carece de personal que pueda realizar funciones de inspección de los solares del municipio. En relación al mantenimiento de inmuebles y solares en buenas condiciones, el Ayuntamiento de XXX ya procedió a la colocación de un bando, máxime cuando el ordenamiento jurídico irroga a cada ciudadano de la potestad de ejercitar sus derechos ante inmisiones de terceros en los mismos mediante el ejercicio de acciones menos invasivas que las puestas a disposición de las Administraciones Públicas. Por ello, se procedió, en virtud de las previsiones de la Ley de Bases de Régimen Local a recordar, a la totalidad de vecinos del municipio, cuáles son sus obligaciones respectivas, en tanto que colectividad indeterminada de personas y en virtud del principio de eficiencia que ha de regir el funcionamiento de las Administraciones Públicas.

Una vez localizado el propietario, con los datos facilitados en el requerimiento de información que usted nos envía, se ha procedido, como en otras ocasiones, solicitando al titular del solar que proceda a la limpieza del mismo. (Documento 5 que se adjunta)”.

Mediante escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 4 de julio de 2023, el reclamante aporta documentos gráficos que muestran la situación actual de



dicho solar, haciendo hincapié en los daños y perjuicios causados a las viviendas colindantes y mostrando su total desacuerdo con el proceder municipal instando al denunciante a identificar a los propietarios del solar, cuando dicha labor corresponde a esa Administración 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:



Para analizar el objeto de la presente queja, 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 necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, todo ello 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).

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX (León) no sería responsable del deficiente estado de conservación de la finca objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener la misma 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 (denuncia de fecha XXX de 2022, reiterada el XXX de 2023, presentada por D. XXX).

No obstante lo anterior, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido por la falta de uso del solar, y 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, las Administraciones públicas, deben exigir la ejecución de las obras y trabajos necesarios 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. Para ello, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, la **orden de ejecución**, prevista en el artículo 106 de la LUCyL.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por 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**.

Por lo tanto, esa Administración debe de tener en cuenta que 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, ha dado lugar a la estimación judicial de reclamaciones de responsabilidad patrimonial cuando se han ocasionado daños a terceros.

Pues bien, a la vista de la documentación obrante en el expediente, el mentado deber de vigilancia y prevención habría sido observado por ese Ayuntamiento, una vez recibida nuestra petición de información, y casi un año después de la denuncia interpuesta por un particular, mediante el requerimiento efectuado el 8 de junio de 2023 para que en el plazo de un mes se realizasen las actuaciones oportunas para dar cumplimiento a sus obligaciones como propietaria del solar objeto de queja a fin de mantenerlo en condiciones de salubridad, conservación y ornato público, evitando así posibles daños a terceras personas. Los últimos datos obrantes en el expediente a fecha 3 de julio, evidencian que dichas labores no se habrían llevado aún a cabo.

En el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, ese Ayuntamiento dispone, como bien conoce, de la **potestad de la ejecución forzosa**, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que establece 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”*.

Finalmente, respecto al retraso en la actuación municipal, afirma esa entidad local que *“carece de personal que pueda realizar funciones de inspección de los solares del municipio”*, siendo éste el motivo por el que no se llevaron a cabo las comprobaciones oportunas. Pues bien, ese Ayuntamiento debe de tener presente que puede acudir a la Diputación de León para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004.

En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, dispone que son competencias de las diputaciones, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento. Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, incluso las de tipo sancionador. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, velando por la seguridad de las personas y cosas.

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 y que cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año como,



por ejemplo, las exigidas en el presente supuesto de limpieza de maleza, tenga 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 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 en cumplimiento de las competencias municipales, una vez finalizado el procedimiento de orden de ejecución iniciado respecto a la propietaria del solar ubicado en calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX, proceda, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de la misma a costa de la obligada.

Tercero.- Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de León para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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 dicta órdenes de ejecución (y no procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) 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.

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