



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

Asunto: Solicitud de acondicionamiento y limpieza de parcela / 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 **232/2023**, 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 de una finca de titularidad municipal, colindante a la vivienda sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Salamanca), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a los inmuebles y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha parcela municipal se destina en los últimos años al cultivo de maíz, regando la misma por inundación, circunstancia que produce filtraciones de agua en la vivienda colindante y que genera cuantiosos daños, como la avería de una caldera.

Dicha problemática fue puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por Dña. XXX, el 28 de julio de 2022, mediante escrito con número de registro de entrada XXX, solicitando la limpieza de la maleza que crece descontrolada, la ejecución de un drenaje y, en definitiva, la adopción de las medidas necesarias para poner fin a los daños que se están ocasionando, incluido el abono de dichos perjuicios, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera obtenido una solución al respecto.





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 parcela colindante a la edificación sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Salamanca).

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a garantizar el deber urbanístico de conservar la finca objeto de la presente queja en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento por Dña. 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 por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 1 de junio de 2023, en el cual se hacía constar que:

“1.- El Autor de la queja está manifestando unos hechos que van contra la realidad, la parcela municipal, en ningún caso se destina a usos agrícolas, mucho menos al cultivo del maíz.



2.- *La parcela municipal, es una franja pequeña de terreno, debidamente deslindada y sobre la cual no existe actividad productiva.*

3.- *Que la parcela municipal, no se encuentra en condiciones insalubres o contra la seguridad y ornato público.*

4.- *Que el origen de las filtraciones de la vivienda sita en la Calle XXX, provienen del colindante a la parcela municipal, en caso de existir, procederán de la parcela que colinda con la parcela municipal.*

5.- *Que éste Ayuntamiento cumple con la legalidad y por tanto, mantiene en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, todas las parcelas de titularidad municipal”.*

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de diversos escritos de alegaciones, el último con fecha de registro de entrada en esta Institución el 27 de junio de 2023, en el cual se reitera la situación de desamparo ante la ilegalidad municipal denunciada.

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:

Lo primero que procede señalar es que en el presente expediente nos encontramos ante dos versiones parcialmente contrapuestas sobre la problemática suscitada, siendo ciertamente difícil, a la vista de la documentación obrante en el expediente, determinar cuál de ellas se ajusta en mayor medida a la realidad, máxime careciendo esta Procuraduría de la competencia legal y capacidad probatoria para decidir sobre la veracidad de una u otra versión. Tal misión nuestro ordenamiento jurídico la reserva a los Tribunales de Justicia, al estar dotados legalmente de plena capacidad probatoria, así como de los medios materiales y humanos precisos para ello.

En este caso, se sostiene en la queja que una parcela municipal genera daños a la colindante (en concreto se señala que se destina en los últimos años al cultivo de maíz) y tal circunstancia se niega de forma categórica por esa Administración.

Pues bien, esta Procuraduría del Común en el curso de sus investigaciones debe estar al contenido de los informes que le envían los servicios de la administración a los que, en principio, se les presume veracidad, salvo que puedan aportarse pruebas irrefutables que permitan desvirtuar la información que aquellos contienen, y que en el



presente supuesto es determinante al poner de manifiesto que no se encuentra en condiciones insalubres o contra la seguridad y ornato público, afirmando ese Ayuntamiento que *“cumple con la legalidad y por tanto, mantiene en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, todas las parcelas de titularidad municipal”*.

Al efecto de poder argumentar la presente resolución, debemos realizar un breve recordatorio 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, 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”.

Afirma ese Ayuntamiento en el informe que da respuesta a nuestra solicitud de información que el origen de las filtraciones de la vivienda sita en la calle XXX, en caso de existir, provienen del colindante a la parcela municipal. Pues bien, debemos recordarle que ante una eventual inobservancia del deber mencionado *ut supra* 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, 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 y alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que dan a la vía pública. Para ello, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, la **orden de ejecución**, prevista en el artículo 106 de la LUCyL.



Los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Respecto a los daños alegados en el escrito de queja, es importante puntualizar, que la acción de resarcimiento por los perjuicios causados, tiene una naturaleza estrictamente privada, por lo que, en su caso, habría de ejercitarse frente los propietarios que con su defectuosa actuación los causaron y ante los órganos jurisdiccionales competentes, tras el ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones.

Por otro lado, no nos consta que se haya dado respuesta expresa al escrito presentado en ese Ayuntamiento por Dña. XXX, el 28 de julio de 2022. Al respecto, debemos recordarle, que la garantía de la existencia de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española – artículo 103.1 y 105– y forma parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.

En este sentido, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (al igual que ya lo hacía el art. 42 de la Ley 30/1992), recoge la obligación de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes se formulen por los administrados.

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, adoptando las medidas que, en su caso fueren necesarias respecto a los solares a los que se refiere este expediente, incluida la limpieza de vegetación y adecuación de las zonas de dominio público aledañas, todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que presuntamente ha sido dañado pueda exigir por los cauces previstos legalmente la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado.

Segundo.- Que a la mayor brevedad posible se facilite respuesta expresa al escrito presentado en relación con el tema que nos ocupa, ajustándose en adelante y respecto de las solicitudes que le presentan los ciudadanos a lo establecido en el



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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