



Excmo. Ayuntamiento de La Bañeza
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, nº 1
24750 LA BAÑEZA
(León)

Asunto: Solicitud de limpieza de solar / Riesgo de incendio / 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 **13/2023**, 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 localizado en calle XXX, de la localidad de La Bañeza (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación ocasiona a los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, en el citado solar crece maleza y restos vegetales, con el consiguiente riesgo de incendio, invadiendo, incluso, la vía pública e incumpliendo la ordenanza municipal de limpieza de fincas.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX, mediante escrito con número de registro de entrada XXX, de XXX de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera obtenido respuesta.

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 calle XXX, de la localidad de La Bañeza (León).

- 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había 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 por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 26 de septiembre de los corrientes, adjuntando la siguiente documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente:

- Providencia de la Alcaldía de fecha XXX del 2022, solicitando la emisión de un informe a los Servicios Municipales de la Policía Local de La Bañeza, acerca del estado del solar anteriormente referenciado.

- Informe emitido por la Policía Local girada una primera visita de inspección al solar objeto de queja, el XXX del 2022, en el que se constata la existencia de una gran cantidad de maleza, con una altura aproximada de 2 metros en alguna de sus zonas.

- Requerimiento de XXX de 2022, enviado por el Ayuntamiento a los propietarios del solar sito en la calle XXX, ordenando la limpieza de la parcela en el plazo de 15 días desde la recepción de la notificación.

- Informe emitido por la Policía Local el XXX del 2022 sobre el estado del solar, constatando que no se han tomado medidas de limpieza.

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:

Debemos comenzar poniendo de manifiesto que, según la documentación obrante en el expediente, parece resultar acreditado, tal y como manifestaba el reclamante, el deficiente estado de conservación del solar objeto de queja. En el informe policial emitido una vez girada visita de inspección ocular al lugar indicado, en fecha XXX de 2022, se pone de manifiesto que: *“puede observarse gran cantidad de maleza con una altura aproximada de 2 metros en alguna de sus zonas”*.



Pues bien, esa Administración local debe de tener en cuenta que 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.

Si bien 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 y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, ante la inobservancia de este deber urbanístico por parte de los propietarios, debemos recordarle que, como bien sabe, 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, en este caso, la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL.

En relación con ambas obligaciones, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, debemos indicarle 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 tendría que hacer frente a las indemnizaciones por los daños y perjuicios que, en su caso, haya sufrido el perjudicado (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido parcialmente observado por ese Ayuntamiento, habiendo requerido a los propietarios de la parcela localizada en la calle XXX, mediante notificación de XXX de 2022, la limpieza y adecuación de la maleza acumulada en la misma. Por el momento, y sin perjuicio de cualquier otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, los particulares no han adoptado las medidas oportunas en orden a la adecuación del solar, ni ese Ayuntamiento ha incoado expediente sancionador, tal y como había advertido a los interesados.



Asimismo, procede 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 La Bañeza, 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 el caso concreto que nos ocupa, se debe de tener en cuenta que esa entidad local cuenta con una Ordenanza reguladora de la limpieza de vías públicas y recogida de residuos sólidos, aprobada en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2019 y publicada en el *BOP* núm. 190, de 4 de octubre de 2019, cuyo objeto es la regulación, en el ámbito de las competencias del Ayuntamiento de La Bañeza, de las actividades y servicios de limpieza de los espacios públicos y privados, recogida de basuras, desechos, residuos sólidos urbanos y control de los mismos, para conseguir las condiciones adecuadas de salubridad, pulcritud, ornato y bienestar ciudadano, en orden a la debida protección del medio ambiente. En concreto, respecto a los solares de propiedad privada, el artículo 31 dispone que:

“1. Los propietarios de solares y terrenos deberán mantenerlos libres de desechos, maleza y residuos, y en las debidas condiciones de salubridad, higiene, seguridad y ornato público.

2. La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares y la eliminación de matorrales, zarzas, etc”.



En el capítulo II y III de la misma se regulan las infracciones administrativas y sanciones en relación con las materias a que se refiere esta ordenanza, calificando como tal los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integren su contenido.

En definitiva, 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 ajustadas a la normativa reguladora y a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en la necesidad de mejorar y reforzar las medidas de control, 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.

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 atendiendo a la obligación municipal de garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación del solar sito en la calle XXX, de la localidad de La Bañeza (León), por parte de los propietarios, conforme dispone la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra, la Corporación municipal que V.I. preside debe proceder, en el caso de que no se hubiere actuado ya de tal manera, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución, exigiendo el cumplimiento de las labores que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente.

Segundo.- Que, en otro caso, 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 la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución.

Tercero.- Que esa Corporación municipal vele por el cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la limpieza de vías públicas y recogida de residuos sólidos de 26 de septiembre de 2019, garantizando la seguridad y salubridad del municipio y evitando situaciones de abandono y desatención de los solares como la que se ha puesto de manifiesto en la presente queja.



Cuarto.- Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y ese Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria o a la imposición de multas coercitivas), 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