



Excmo. Ayuntamiento de León
Ilmo. Sr. Alcalde
Avenida Ordoño II, nº 10
24001 LEÓN

Asunto: Limpieza y cerramiento 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 **1222/2023**, 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 del solar sito en la calle XXX, anexo al número XXX, de la ciudad de León y a la inactividad municipal ante las denuncias presentadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicho solar se *“encuentra abierto y supone un peligro manifiesto para los edificios colindantes, además de contravenir la legalidad vigente”*. Asimismo, el reclamante alude a la preocupación de los vecinos del entorno, *“pues con la sequía propia de la época, dicho solar es un verdadero polvorín pues se encuentra con la vegetación seca, sin cortar y el acceso abierto. [...] En estas condiciones es habitual ver a indigentes acceder al mismo, para defecar así como para el consumo de sustancias poco saludables, con el consiguiente temor de los vecinos que contemplan la situación sin poder hacer nada”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa Administración local por los vecinos de los inmuebles colindantes, que han instado a ese Ayuntamiento la adopción de las medidas oportunas, mediante diversos escritos, como el presentado el XXX de 2023 por XXX, reiterado el XXX, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Procuraduría del Común se hubiere obtenido respuesta ni realizado actuación alguna en aras de solucionar la problemática suscitada.

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.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados ante ese Ayuntamiento por los vecinos de la zona, en concreto, el presentado por XXX, con fecha XXX y reiterado el XXX de 2023, 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 se recibió en esta Institución una comunicación de esa Administración local, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente. Del análisis de la misma y de otra información que obra en estas dependencias, facilitada por el autor de la queja, podemos enunciar los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- Presentado ante ese Ayuntamiento de León un escrito de queja, con fecha de XXX de 2023, se solicitó informe al inspector municipal de limpieza del Consistorio, quien mediante informe evacuado el XXX de 2023 evidenció que *“El solar se encuentra con valla de obra, volcada hacia la finca y caída en un tramo, fruto del viento”*, proponiendo requerir al propietario para que procediera a fijar la valla al suelo o al cerramiento del solar, conforme disponen las ordenanzas municipales en la materia.

- Mediante otro informe de XXX de 2023, se constató, nuevamente, que el solar se encontraba en las mismas condiciones de la anterior visita y que, además, había crecido hierba en su interior, muy próxima a las viviendas.

- Ante el incumplimiento del requerimiento municipal, mediante Decreto de XXX 2023 se procedió a la incoación del oportuno expediente sancionador, en el marco de cuya tramitación se propuso una sanción en su grado máximo al existir la circunstancia agravante de peligrosidad. Dicho procedimiento finalizó mediante Decreto del Delegado



de Desarrollo Urbano de XXX de 2023, por el que se impuso la oportuna sanción al titular del solar por incumplimiento de los reiterados requerimientos.

- La parte reclamante, conocedora del procedimiento sancionador tramitado, sigue manifestando su preocupación, ya que a pesar de la sanción impuesta la problemática persiste, pues el solar sigue igual, abandonado, lleno de maleza, sin vallar convenientemente y con el consiguiente riesgo ante la proximidad de las viviendas, pudiendo acceder cualquier persona.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, 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:

En primer lugar, debemos comenzar señalando, con carácter general, que el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y de 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.

En el ámbito autonómico, como V.I. conoce, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en su artículo 8.1.b) apartado 1º, y el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL), imponen a los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles el deber urbanístico de destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico, y de conservarlos 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.

Por lo tanto, la legislación urbanística atribuye a los Ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten;



competencia en la que se integra la labor municipal de inspección urbanística, y que debe generar, en caso de transgresión del mencionado deber, la actuación administrativa mediante órdenes de ejecución, cuyo incumplimiento incluso habilita a la Administración pública a adoptar determinadas medidas, con fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, el mentado deber de vigilancia fue observado por ese Ayuntamiento mediante la oportuna visita de inspección y la posterior emisión de una providencia del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano de fecha XXX de 2023, requiriendo al titular del solar objeto de queja la subsanación de las deficiencias advertidas (Expediente XXX), cuyo incumplimiento motivó posteriormente la tramitación de un expediente sancionador.

Sin embargo, debemos advertir que ese Ayuntamiento no ha tenido en cuenta que, ante un eventual incumplimiento por el propietario de la orden de ejecución dictada, no promoviendo las obras o actuaciones necesarias para mantener el solar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, como en este caso, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir su deficiente estado:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.

En este sentido, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, 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 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, en cuanto propietarios de los mismos, pero se debe fomentar desde instancias municipales atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue.

En ese contexto, esa Administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de los solares que son legalmente exigibles. Por ello, en este supuesto concreto, ante un evidente incumplimiento del obligado, por otra parte, también injustificado, esa Administración municipal debe actuar con firmeza hasta la definitiva consecución del contenido del requerimiento efectuado, debiendo hacer uso de los diferentes mecanismos previstos en la legislación urbanística, a los que hemos aludido anteriormente, pues de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial.

En definitiva, ante la aparente falta de voluntad por parte del propietario de proceder a la adecuación del solar en los términos impuestos por ese Ayuntamiento, deberá valorar las circunstancias y, en su caso, proceder a la ejecución subsidiaria, instrumento jurídico que en última instancia puede evitar también que ese Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del solar puede ocasionar a personas y bienes.

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:**

PRIMERA: Que esa Corporación municipal que V.I. preside, 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, debe velar por el cumplimiento del deber 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.

SEGUNDA: Respecto al solar sito en la calle XXX, anexo al número XXX, de la ciudad de León, cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y causar daños a los inmuebles colindantes, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, fueran exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

TERCERA: 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), siempre que de ello se deriven daños a terceros.

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