



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

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 **1241/2023**, 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, anexo a la vivienda localizada en la calle XXX, núm. XXX, del término municipal de XXX (Segovia), y a los daños y perjuicios ocasionados a los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado solar presenta condiciones insalubres, generando un evidente riesgo de incendio, circunstancia de sobra conocida por esa Administración local, que permanece ajena a 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 municipales llevadas a cabo en orden a garantizar que los propietarios del solar referido en la queja cumplen con su deber urbanístico de mantenerlo en adecuadas condiciones de conservación, seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se detallaron las actuaciones municipales realizadas al respecto; en concreto, esa entidad local aludió a un cortafuegos de 3 metros de ancho que realizaba todos los años alrededor de la vivienda afectada para evitar la propagación de incendios y a la publicación, el XXX de 2023, de un Bando en el tablón de anuncios de ese Ayuntamiento para recordar a todos los propietarios su deber de conservar los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Asimismo, se puso de manifiesto el compromiso de la corporación de que aunque ya no existía riesgo de incendio, el próximo año, con anterioridad a la llegada de la época de alto riesgo, requeriría al propietario del solar objeto de queja, el cumplimiento del deber de conservación establecido en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A la vista de lo informado, y sin perjuicio de que el objeto de la presente reclamación pudiera considerarse solucionado ante esa afirmación municipal de que ya no existía riesgo de incendio, pudiendo deducirse de ello que la época en que se emitió el informe no era propicia a que se produjera un incendio o bien que se habría realizado la limpieza de la finca objeto de queja, procede, no obstante, 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 poniendo de manifiesto 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, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de la presente queja sito en ese municipio, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, 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”*.

No obstante lo anterior, 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. Esto es, 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**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, para exigir la realización de 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, así como en garantizar la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles, alcanzado a toda su extensión, no solo a las partes del mismo colindantes a la vía pública. Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Por otro lado, nos consta publicado un Bando municipal de XXX de 2023, relativo a la limpieza de fincas en periodo estival, recordando a todos los propietarios de terrenos y bienes inmuebles su deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y de ejecutar los trabajos necesarios de limpieza de hierbas, maleza y basura para evitar riesgo de incendio. Por ello, debemos reconocer el interés de ese Ayuntamiento en solucionar los problemas como el referido en expediente que nos ocupa y los esfuerzos realizados para contribuir a minimizar la situación de abandono y deterioro de dicho solar, sin embargo, debe de tener en cuenta que la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de los solares,



conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna.

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 cuantos 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, incluso las de tipo sancionador.

Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de los inmuebles que perjudique la imagen urbana del municipio de XXX, pues además de afectar a la higiene y el ornato público puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, así como causar daños a los inmuebles colindantes, por lo que debe valorar incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, de forma especialmente 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**:

PRIMERA: 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 e inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: 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, ejercitando la orden de ejecución e, incluso, la ejecución subsidiaria a costa del propietario del inmueble si fuera necesario, a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

TERCERA: Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular en relación con el solar a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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