



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANDELEDA
ILMO. SR. ALCALDE
PLAZA MAYOR, Nº 1
05480 CANDELEDA
(ÁVILA)

Asunto: Deficiente estado de solar / Solicitud de tala arbolado
Trámite: 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 **1842/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de una finca sita en la calle XXX de la localidad de Candeleda (Ávila), así como los daños y perjuicios que dicha situación genera a los colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, la citada finca se encuentra vallada con un cerramiento natural, un seto o plantación de coníferas sin ningún tipo de mantenimiento, formación ni orden, que representa alto peligro de incendio y riesgo de caída para las viviendas cercanas y los vecinos del municipio.

Asimismo, afirma el reclamante que sus raíces han averiado tuberías, calderas, fosas, aceras, portales y el alcantarillado; hay multitud de restos vegetales en los alrededores, llegando a impedir el paso de vehículos de recogida de residuos o de reparto, ocupando y obstaculizando la vía pública.





Dicha problemática fue puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante un escrito presentado, el XXX de 2023, en el registro general de esa entidad local, denunciando el estado de abandono de la citada finca y los perjuicios causados a los vecinos del municipio, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere obtenido respuesta ni adoptado medida alguna para 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 sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, detallando el estado de conservación y limpieza actual de la parcela sita en la calle XXX de la localidad de Candeleda (Ávila).

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de la finca objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar la misma 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, 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 XXX, el XXX de 2023, adjuntando, en su caso, copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió un informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 31 de mayo de 2024, en el cual se hacía constar que habiendo recibido una denuncia sobre el estado de conservación y gran tamaño de la vegetación que se encontraba en el recinto ajardinado de dicha vivienda, parcela propiedad de un particular, se había dado traslado al vecino afectado para que adoptase las medidas convenientes en orden a dar solución al problema objeto de queja.

En la última información remitida por la parte reclamante, el pasado 5 de junio de los corrientes, se ponía de manifiesto que se había podado verticalmente el vuelo de algunas coníferas, de manera salteada, reduciendo el obstáculo al tránsito de coches de la



calle XXX, pero que el riesgo de incendios y daños de las raíces persistía, ya que no se había ejecutado ningún trabajo de limpieza del resto de vegetales.

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:

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, impone 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”*.

Una redacción similar de esta obligación se recoge en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: *“A tal efecto se entiende por:*

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.



c) *Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad*".

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, a las que aludiremos posteriormente, 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.

Resulta evidente que ante una eventual inobservancia de este deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos, solares o edificaciones, 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, entre otros, la ya citada orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. La orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en orden a subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Asimismo, debemos advertir a ese Ayuntamiento que en los casos de inejecución injustificada de las obras que, en su caso, fueran ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir el deficiente estado de la finca objeto de queja:

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 medioambiente 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 definitiva, debemos insistirle en la potestad irrenunciable que ostenta esa entidad local de garantizar el deber de conservación de las fincas y solares de su municipio por parte de sus propietarios, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, actuando con firmeza hasta la definitiva consecución del requerimiento que efectúe, 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 a la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial. Por ello, debe de tener en cuenta que la ejecución subsidiaria es el instrumento jurídico que en última instancia puede evitar que ese Ayuntamiento incurra en responsabilidad patrimonial por los eventuales daños que la situación de degradación y abandono del solar objeto de queja 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, vele por el cumplimiento del deber de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según impone la legislación urbanística.



SEGUNDA: Respecto a la finca sita en la calle XXX de la localidad de Candeleda (Ávila), cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro 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, emitiendo sin demora, la oportuna orden de ejecución y 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