



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VENTA DE BAÑOS
ILMO. SR. ALCALDE
34200 VENTA DE BAÑOS
(PALENCIA)

Asunto: Solicitud de acondicionamiento y limpieza de solar urbano
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 **226/2024**, 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 parcela sita en calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de Venta de Baños (Palencia) y los daños y perjuicios que dicha situación generaba a los vecinos y visitantes del municipio.

Según manifestaciones del autor de la queja, la parcela presenta un deterioro preocupante, *“está llena de basuras, bichos, animales, maleza y ramas que salen a la carretera”*; incluso los peatones se ven obligados a circular por la calzada con el consiguiente peligro que esto supone para las personas que residen y/o transitan por la zona.

Afirma el reclamante que esta situación es perfectamente conocida por ese Ayuntamiento ante, el que se han presentado diversos escritos ciudadanos, acompañados de numerosas firmas (más de 40), solicitando una solución a la problemática planteada, sin que, a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Procuraduría, dichas solicitudes hayan sido atendidas, razón por la que se solicitó la mediación de esta Defensoría.





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, con referencia catastral XXX.

- 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 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.

En atención a dicha petición se recibió una comunicación de esa Corporación municipal en la cual se hacía constar el contenido de los informes emitidos por el arquitecto municipal, concluyendo en el informe nº 2024-XXX que *“no le consta la apertura de ningún expediente de queja y orden de ejecución sobre dicho solar al respecto de la limpieza y mantenimiento del mismo. Se desconoce por estos servicios técnicos si existe algún registro de queja sobre el que no se haya abierto expediente para su informe o inicio de orden de ejecución por el órgano competente”*.

Si bien, se confirma que por parte de Alcaldía se ha iniciado la oportuna providencia de inicio para la correspondiente orden de ejecución en la misma fecha de recepción del primer recordatorio de nuestra solicitud de información. El expediente municipal de la orden de ejecución para la limpieza de la calle XXX es el XXX/2024, en el que se tramitarán los informes, las órdenes de ejecución, y en su caso, la ejecución subsidiaria y procedimientos de apremio a los obligados.

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”.

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, con referencia catastral XXX, de la localidad de Venta de Baños (Palencia), 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, se adopten, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, impulsando la tramitación del expediente municipal con referencia XXX/2024 de 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