



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Deficiente estado de conservación de finca particular

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **584/2024**, 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 una parcela colindante al inmueble sito en la carretera de XXX, en el término municipal de XXX (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a los vecinos y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, los arboles de dicha parcela han crecido de forma descontrolada, invadiendo las propiedades contiguas y llegando a tocar la pared y tejado del inmueble colindante, causando diversos daños como obstrucciones y humedades.





Afirma el reclamante que esta situación fue puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, mediante un escrito con fecha de registro de entrada de XXX de 2023 y núm. 2023-XXX, solicitando que se ordenara a los propietarios de dicha finca el acondicionamiento de la misma, mediante el corte de la vegetación y árboles; sin embargo, ese Ayuntamiento ha considerado que la problemática planteada es un “*conflicto entre terceros*”.

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 colindante al inmueble sito en la carretera de XXX, de XXX (León).

- 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 y ornato público, 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.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 27 de mayo de 2024) hasta en tres ocasiones (19 de julio, 9 de septiembre y 11 de octubre), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento de XXX (León) ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior, a la vista de la información de la que disponemos, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones:

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, en principio, ese Ayuntamiento de XXX (León) no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de la presente queja, ni del incumplimiento del deber que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011 afirma que 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”*, como ha ocurrido en el presente supuesto.



No obstante lo anterior, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para exigir la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, instrumento que es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. 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 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.

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 establece, 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 que: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las ordenes 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, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, atajando los incumplimientos con las medidas que



resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, velando por la seguridad de las personas y cosas, 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.

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 que le es propia, vele 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, según impone la legislación urbanística *ut supra* referenciada.

SEGUNDA: Que ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra la parcela colindante al inmueble sito en la carretera de XXX, en el término municipal de XXX (León), se sugiere que proceda a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, fueran exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

TERCERA: Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que presuntamente ha resultado dañado como consecuencia del deficiente estado de conservación de la parcela objeto del presente expediente, pueda exigir, por los cauces previstos legalmente, la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado.

CUARTA: Que, en lo sucesivo, cumpla la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).