



**EXCMO.. AYUNTAMIENTO DE PEDRAJAS DE SAN ESTEBAN
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Solicitud de limpieza de solar

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 **1567/2024**, 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 finca colindante a la parcela sita en calle XXX, de la localidad de Pedrajas de San Esteban (Valladolid), y a los daños y perjuicios que dicha situación ocasiona a las fincas colindantes.

Según manifestaciones del autor de la queja, el terreno está gravemente deteriorado, desatendido y salvaje, causando un evidente riesgo de incendio, existencia de plagas, animales muertos, basura, lo cual atenta contra la seguridad y salud de las personas y vecinos del municipio.





Afirma el reclamante que dicha problemática es de sobra conocida por ese Ayuntamiento, que manifiesta que no pueden hacer nada porque la heredera de los propietarios fallecidos no reside en la localidad y que no la localizan; sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere adoptado alguna medida al respecto.

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 finca objeto de queja.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a sus propietarios, el deber urbanístico de conservar las mismas 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 de información se remitió una comunicación por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 9 de octubre de los corrientes, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente.

A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución, partiendo de los siguientes antecedentes:

- El 15 de mayo de 2024 ese Ayuntamiento de Pedrajas de San Esteban (Valladolid) publicó un Edicto en el tablón de anuncios de la sede electrónica municipal, para general conocimiento, relativo a la limpieza de solares y el alto riesgo de incendio que su falta de acondicionamiento generaba, requiriendo a los propietarios que procedieran a su limpieza (se adjunta copia).

- Con fecha XXX de 2024 ese Ayuntamiento remitió un requerimiento, cuya copia se adjunta, a XXX, como titular de la parcela objeto de queja, según los datos del Catastro Inmobiliario, para que mantuviera el solar limpio, en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. Dicha notificación fue rechazada al no haber accedido la parte interesada a la sede electrónica en el plazo de 10 días naturales,



conforme establece el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- El XXX de los corrientes se volvió a realizar un segundo requerimiento a través de la sede electrónica de ese Ayuntamiento, así como por correo certificado a una dirección de XXX que figura en su base de datos, sin que a la fecha de remisión de la información solicitada por esta Defensoría se hubiera obtenido respuesta alguna.

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando 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 necesarias para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, todo ello 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 principio, ese Ayuntamiento de Pedrajas de San Esteban (Valladolid) no sería responsable del deficiente estado de conservación de la parcela objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a los propietarios particulares de mantener la misma 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”*.

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.

En el presente supuesto todo parece indicar que el deber urbanístico de los propietarios del terreno de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ha sido claramente incumplido por la falta de uso del mismo, habiendo resultado infructuosa la notificación del requerimiento emitido por esa entidad local a la presunta heredera de la titular fallecida.

Y es que, la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un inmueble, como puede constatarse en el presente expediente, no es siempre un asunto sencillo. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario.

Por ello, debemos advertir a esa Administración municipal que, aunque no tenga a su disposición los datos necesarios para determinar la propiedad de un inmueble y, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad del inmueble. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella **«apariencia de titularidad»**.

En tal sentido se manifestó el Tribunal Supremo en su sentencia de 14 de julio de 1992: *« (...) la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad...»*.

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: *“Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su*



resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas”.

Por otro lado, debe de tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

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; por lo que, atendiendo a las graves consecuencias que la situación de abandono de la finca objeto de queja puede conllevar, poniendo en peligro la seguridad y salud de los vecinos o causando daños a los inmuebles colindantes, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa urbanística *ut supra* indicada.

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 por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos que sean necesarios como parte del expediente de orden de ejecución, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que, en su caso, pudieran entablarse ante la jurisdicción civil.

SEGUNDA: Que se tenga en cuenta, también, que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado, conforme establece el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública.



TERCERA: Todo lo anteriormente señalado con objeto de que, si fuera necesario, adopte los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que no se pueda determinar la titularidad de la finca objeto de queja o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquellos, incluso por la vía de apremio.

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

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).