



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Deficiente estado de solar urbano**

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 **666/2024**, 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, seguridad, solidez y ornato público de los solares sitios en calle XXX, en la localidad de XXX (Ávila), con referencias catastrales XXX y XXX, respectivamente.

Según manifestaciones del autor de la queja, los citados solares están situados en una zona calificada como suelo urbano sin edificar, en concreto, en una zona de exclusivo uso residencial, pero *“se almacena diverso material de construcción inservible en la mayoría de los casos (andamios, vallas, contenedores), dando el mal aspecto de escombrera o basurero”*.





Asimismo, denuncia el reclamante el deficiente estado de seguridad del cerramiento realizado de “*simple malla*” y “*de contención de tierras realizado mediante técnica de mampostería ordinaria en seco*” que, si bien ha sido recientemente rejuntado, no reúne las mínimas condiciones de seguridad y solidez, “*pudiendo colapsar parcial o totalmente en cualquier momento de intensa lluvia*”.

Afirma que se ha instalado una piscina de pvc (de 10x5x2 m) y una pérgola (de 8x6x3 m) sin que conste autorización, licencia municipal o proyecto, así como 2 contenedores prefabricados tipo caseta de obra (de 10x2,5x2,5 m), un baño portátil (de 2x2x2,5 m) y una barbacoa de obra en piedra.

Con fecha XXX de 2023, se presentó ante ese Ayuntamiento de XXX un escrito de denuncia, sin que a la fecha de presentación de la queja ante esta Defensoría se hubiere obtenido respuesta ni producido actuación municipal alguna en relación con 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 del solar urbano objeto de queja.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de dicha finca 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, 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.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las obras de piscina, pérgola, contenedores prefabricados, baño o barbacoa, objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si dichas obras son conformes a la normativa urbanística vigente en el municipio.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento el XXX de 2023, por XXX, adjuntando, en su caso, una



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 se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se hacían constar las consideraciones que se resumen a continuación:

- Los solares objeto de queja se encuentran en suelo urbano, zona de extensión del casco antiguo del municipio (zona B), siendo el uso principal o característico el residencial, que no exclusivo, ya que se permiten otros como el comercial, de artesanía y almacenaje, de garaje-aparcamiento, hostelero, espectáculos, sanitario, cultural, deportivo... etc., remarcando esa entidad local el relativo al almacenaje.

- El artículo XXX de las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de XXX (NN.SS), de fecha XXX, dispone que la conservación y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de los propietarios y que en todo caso, el Ayuntamiento ejercerá sobre estos espacios la oportuna labor de vigilancia para garantizar que los mismo guarden las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Al respecto, esa entidad local considera que, si bien se define de forma genérica la obligación de conservación y mantenimiento de los espacios libres privados, es decir urbanizaciones y espacios libres comunitarios (no solares), no se especifican las condiciones concretas a cumplir en los terrenos como el que nos ocupa.

- Respecto al deficiente estado de seguridad del cerramiento, ese Ayuntamiento no tiene constancia de la fecha de realización de los muros y vallados que delimitan la finca, e informa que, la realidad, es que ni está en peores condiciones que muchos otros en ese municipio, ni han colapsado parcial o totalmente por intensas lluvias en los últimos 10 años.

- Se confirma la instalación de una piscina de pvc, una pérgola, varios contenedores prefabricados, baño portátil y una barbacoa de obra, manifestando que *“su almacenaje como material de obra no requeriría ninguna autorización urbanística específica. La colocación de piscinas desmontables tampoco”*, si bien no consta que se estén realizando obras que requieran ningún tipo de almacenaje.

Respecto a la pérgola al ser un elemento fijo, esa entidad local confirma que su instalación si requiere licencia, no constando su solicitud, al igual que unos focos colocados sobre unos puntales, por lo que se requerirá a los propietarios la correspondiente regularización urbanística sobre dichos elementos.



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:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El primer tema a considerar, con carácter general, es que, más allá de la citada competencia municipal, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

En concreto, el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1, dispone que: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

*a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

*b) 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 a 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; además, el artículo XXX de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de XXX (NN.SS), en el apartado 2º establece que *“En todo caso, el Ayuntamiento ejercerá sobre estos espacios la oportuna labor de vigilancia para garantizar que los mismo guarden las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público”.* En esta competencia se integra la labor municipal de inspección urbanística, 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, 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 definitiva, 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, y que, en el presente supuesto, a la vista de las fotografías obrantes en el expediente está siendo incumplido, 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.

Por otro lado, en virtud de las competencias de protección de la legalidad urbanística, cuyo ejercicio es irrenunciable, esa entidad local debe comprobar, en todo caso, la sujeción de los usos que se están desarrollando en la parcela objeto de queja, cuyo uso principal es el residencial, al cumplimiento de la normativa urbanística vigente, observando y haciendo aplicación de las prescripciones en ella contenida y del resto de ordenanzas municipales, para que otros posibles titulares de derechos no se vean perturbados por la actividad que se pueda venir desarrollando.

Es evidente que la sujeción del uso y de la construcción de los terrenos a las determinaciones del planeamiento urbanístico constituye una de las finalidades del derecho urbanístico. La eventual implantación de los usos y construcciones no previstas por el planeamiento suelen generar problemas vecinales, por las molestias que puedan causar, sobre todo cuando esta situación se prolonga en el tiempo. Conviene recordar en este punto que, en virtud del artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento; siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se consintieran al margen del mismo en lo relativo a las materias reguladas en dicha Ley.

Respecto a la instalación de la pérgola y otros elementos constructivos sin el correspondiente título habilitante, debemos advertir a esa entidad local que ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 114.1 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia o declaración responsable de obra, sin que haya sido otorgada, como parece haber ocurrido en el presente supuesto, o sin respetar las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de un procedimiento de restauración de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística.

Todo lo anteriormente indicado con independencia de que la obra objeto de controversia constituya una actuación sujeta a licencia urbanística o a declaración responsable de obra por estar incluida dentro de los actos previstos en el artículo 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, pues el artículo 122 bis de la Ley 5/1999, que lleva por rúbrica la “Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable”, establece que:



*“Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”.*

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 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, respecto a los solares sitos en calle XXX, en la localidad de XXX (Ávila), cuyo deficiente estado de conservación atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de esa zona urbana, e incluso su cerramiento, eventualmente, puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, vele por el cumplimiento del deber urbanístico de sus propietarios de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como de destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico municipal de XXX (Ávila), procediendo, en el caso de resultar necesario, a la paralización de los actos de uso del suelo que se estuvieran ejecutando contraviniendo sus determinaciones y agilizando la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución para el restablecimiento de la legalidad urbanística y, en su caso, sancionador de la infracción que pueda haber supuesto la ejecución de actos constructivos sin la preceptiva licencia o declaración responsable de obra.

**SEGUNDA:** 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.

**TERCERA:** En todo caso, tenga en cuenta que, acreditada la comisión de una infracción urbanística, la tramitación del procedimiento sancionador no tiene carácter discrecional, sino que resulta impuesta directamente por la Ley.

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](mailto: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](http://pccyl.sedelectronica.es)). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).