



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Limpieza 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 **1754/2024**, 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 diversas fincas sitas en el municipio de XXX (Salamanca) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a las viviendas colindantes.

Como recordará, respecto al deficiente estado de conservación de la finca sita en calle XXX, se tramitó por esta Procuraduría del Común, el expediente 1339/2023, en el contexto del cual, con fecha 22 de diciembre de 2023, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“PRIMERA: Que esa Corporación municipal que V.I. preside vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario. Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año; por ejemplo, las de limpieza de maleza, ha de tenerse en cuenta esa circunstancia para que ese Ayuntamiento actúe periódicamente en el ejercicio de las competencias antedichas a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

SEGUNDA: A fin de resolver el problema planteado en la presente queja, proceda, en el caso de que el propietario de la finca sita en calle XXX, de XXX, no cumpliera 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 aquel, en su caso, incluso por la vía de apremio.

TERCERA: Que se valore la posibilidad de aprobar por esa Administración local una Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y conservación de su municipio, que acreciente la implicación ciudadana y establezca el correspondiente régimen para el



cumplimiento de los deberes legales de conservación y de ornato de los inmuebles, incluso un régimen sancionador, para impedir el deterioro de la imagen urbana del municipio de XXX (Salamanca)”.

Dicha Resolución fue aceptada mediante escrito de fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de abril de 2024, en el que se detalló el estado de las parcelas del casco urbano y las actuaciones municipales acometidas respecto de las que se encontraban pendientes de limpieza, velando por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, ese Ayuntamiento puso de manifiesto su compromiso de trabajar en la elaboración de una Ordenanza municipal que regulara la limpieza de los solares, como así le recomendó esta Procuraduría del Común en la Resolución formulada al respecto.

Sin embargo, el autor de la queja manifiesta que, si bien, la citada parcela fue limpiada el 2 de mayo de 2024, ante las abundantes lluvias acaecidas durante la primavera, se solicitó de nuevo la limpieza de la misma, sin que ese Ayuntamiento considerase tal actuación necesaria. Asimismo, se ha requerido la limpieza del solar sito en calle XXX, con referencia catastral XXX, afirmando esa entidad local que se estaban realizando las averiguaciones pertinentes para saber quién era el propietario y poderle instar su limpieza, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere solucionado dicha problemática.



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 la problemática que constituye el objeto de queja.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se hacía constar que se habían llevado a cabo labores de cuidado, limpieza y mantenimiento por parte del propietario de la finca sita en calle XXX, de XXX (Salamanca),



y que estando en fechas consideradas de temporada baja de riesgo de incendios, según la Junta de Castilla y León, la zona había sido acondicionada de tal manera que no existía riesgo alguno, por hallarse la vegetación húmeda por las recientes precipitaciones, al igual que por las labores de retiro llevadas a cabo.

En dicho informe no se hace mención a la situación del solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, si bien se reitera el compromiso de ese Ayuntamiento de trabajar en la elaboración de una Ordenanza municipal que regule las limpiezas en solares.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

En cuanto a la cuestión de fondo que se aborda en este expediente, muy poco podemos añadir a lo ya manifestado en nuestra anterior resolución, dado que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, la cual 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. La legislación urbanística atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento del deber legal de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten, de ejercicio irrenunciable e inexcusable.

Respecto al terreno sito en calle XXX, con referencia catastral XXX, realizada en la sede electrónica del catastro la consulta descriptiva y gráfica, a través del visor cartográfico de Google Maps, constatamos su estado, siendo la última actualización de las fotografías del mes de agosto de 2024.



Según el reclamante, desde esa entidad local se estaban realizando las averiguaciones pertinentes para saber quién es el propietario y poderle instar a su



limpieza, y es que la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un bien inmueble, como puede suceder en el presente supuesto, 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.

Pues bien, al respecto 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 de 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 de los terrenos e inmuebles. 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, así como que podrán realizar 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 negativas consecuencias que la situación de abandono de las fincas puede conllevar, al poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos o causar daños a los inmuebles colindantes, debemos reiterarle el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa urbanística.

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 la Corporación municipal que V.I. preside, conforme a nuestra anterior Resolución, dictada en el expediente 1339/2023, teniendo en cuenta los argumentos allí recogidos y los compromisos derivados de su aceptación por esa Entidad local, proceda a ejercitar las competencias municipales en materia urbanística que se demandan en este caso, o aquellas otras que permitan solventar la problemática a que ha dado lugar la queja, al tiempo que da una respuesta adecuada y eficaz a las reclamaciones que, en este sentido, se han presentado ante esta Institución.

SEGUNDA: Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que a falta de conocimiento cierto, 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, y ello incluso sin perjuicio de las eventuales cuestiones sobre la propiedad que, en su caso, pudieran existir.

TERCERA: 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 Públicas.

CUARTA: Lo anteriormente señalado con objeto de impulsar la tramitación del expediente de adecuación de las parcelas pendientes de limpieza en su municipio,



procediendo, en caso de que no se pueda determinar la titularidad de una finca o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo ordenado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas y bienes, 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).