



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

Asunto: Espacio ajardinado/ Limpieza y desbroce

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 **2022/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la situación que presenta, en cuanto a su limpieza y desbroce, una zona ajardinada situada en de la Calle XXX de esa ciudad.

Según se desprende del contenido de la queja, el Ayuntamiento no realiza ninguna tarea de limpieza en esta zona y esto hace que prospere todo tipo de maleza en los espacios públicos situados a la altura del número XXX de esta vía pública, atrayendo insectos y roedores e incrementando la suciedad y la imagen de abandono de toda la zona. La falta de atención adecuada a este servicio público, perjudica de forma muy evidente a los vecinos de esta calle por el riesgo que provoca, razón por la que se pide la intervención de esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe, en el cual se hacía constar que con fecha XXX de julio de 2024 se había recibido un escrito por parte de la Comunidad de Propietarios de la C/ XXX nº XXX, en demanda de labores mantenimiento de los espacios en ajardinados existentes en la citada calle.

En respuesta a dicha solicitud se indicó que el Ayuntamiento de Segovia no realizaba labores de mantenimiento en esos espacios toda vez que no le constaba que fueran de titularidad municipal. Esta circunstancia fue ratificada por un informe emitido por el Negociado de Patrimonio Municipal de fecha XXX de septiembre de 2024, en el que se señala expresamente: *“Vista la petición de informe formulada por la Sección de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Segovia en relación con la solicitud realizada por la Comunidad de Propietarios XXX nº XXX, en cuyo punto segundo solicitan la regularización e inscripción como propiedad municipal de aquellos espacios o jardines que figuran en varios contratos de compraventa de viviendas sitas en la calle XXX, actual calle XXX, por este Negociado de Patrimonio Municipal se informa lo siguiente:*

PRIMERO.- Figura incorporado al Inventario General de Bienes y Derechos de la Corporación, en el Epígrafe 1 (Bienes Inmuebles), la ficha de matrícula nº XXX “Calle



XXX”, que se incorpora como anexo. No se hace referencia en la misma a la existencia de zonas ajardinadas.

SEGUNDO.- Que consultados los datos obrantes en este Negociado, no se dispone de más información que pueda aclarar la titularidad de los bienes solicitada. Lo que informo a los efectos oportunos”.

Añade el informe municipal que el Pliego de Prescripciones Técnicas que regula el contrato del servicio de limpieza viaria de Segovia, establece en su artículo 87 que: “El servicio de desratización comprende la ejecución del mismo en toda la ciudad de Segovia, incluidos todos sus barrios, pedanías y entidades menores comprendidas dentro de su término municipal...” Y, por lo tanto, la empresa concesionaria realiza tratamientos preventivos en toda la ciudad, así como tratamientos a demanda cuando se requiere por la presencia de una plaga de roedores o insectos en alguna calle del municipio. Esto es aplicable a la calle XXX.

Finaliza señalando que, desde el Ayuntamiento, a través de la Concejalía de participación ciudadana se ha tratado de colaborar con iniciativas vecinales de voluntariado para el acondicionamiento de estos espacios, si bien se desistió de las mismas por la oposición física de vecinos de la zona que impedían la ejecución de los trabajos.

A la vista de lo informado procede efectuar algunas consideraciones.

Con carácter previo procede indicar que, con la finalidad de tener una visión más precisa de las cuestiones que se planteaban en el expediente, hemos visitado los espacios en cuestión y durante nuestra visita, que tuvo lugar el día 15/02/2025, se captaron las imágenes que hemos incorporado a esta resolución.

En ese momento comprobamos que la zona a la que se refiere esta la queja es un espacio situado en los accesos a varios bloques de viviendas ubicados en la Calle XXX. El espacio referido no presenta ninguna diferenciación en relación con la acera de esta misma calle, con la que mantiene una absoluta continuidad y resulta utilizable por cualquier persona que circule por esta vía pública.

Como hemos señalado, desde este espacio y desde el acerado contiguo se accede a varios portales de viviendas y, por lo que observamos, también sirve para posibilitar una deambulación a todas las personas que transitan por esta calle y el acceso a la zona de aparcamiento de vehículos en batería que allí se localiza.



Debemos resaltar que la zona verde referida aparecía, el día de nuestra visita, absolutamente descuidada y sucia, ofreciendo una imagen de deterioro y degradación que contrastaba con el resto de espacios de similares características ubicados en la inmediaciones, lo que vendría a respaldar las afirmaciones que se contienen en la queja, esto es, que en este momento no se limpian ni adecentan estas zonas verdes al considerar el Ayuntamiento que este espacio no resulta de su titularidad.

Al respecto debemos apuntar que no tiene capacidad esta Institución, ni se encuentra entre sus competencias, para realizar afirmaciones relativas a la titularidad de los bienes, cuestión que solo puede ser determinada por los Tribunales civiles tras el ejercicio de las correspondientes acciones (reivindicatoria y/o declarativa de dominio).

No obstante, se infiere de lo expuesto en la queja que en estos espacios la Entidad local ha venido realizando, en el pasado, labores de adecentamiento y mantenimiento ordinario, sin que nos conste que el Ayuntamiento se haya dirigido a algún particular que pudiera ser el eventual titular de los mismos, ni para requerir su limpieza, ni su mantenimiento ordinario (siega, desbroce, etc.). Tampoco consta que se haya dirigido a los eventuales titulares de estos terrenos para suscribir con los mismos algún tipo de convenio que pudiera servir para dar cobertura a los trabajos de mantenimiento que, según se señalaba, se venían realizando.

Obviamente, si el Ayuntamiento tiene dudas sobre la titularidad de estos espacios puede valorar la posibilidad de tramitar un expediente de investigación, estableciendo así definitivamente la titularidad de los mismos, pero no puede dejar de prestar el servicio esencial de limpieza viaria en una zona concreta de su ciudad, condicionando la vida de todos los que residen o transitan por un espacio que, en principio, aparece abierto al uso común por parte de todos los ciudadanos.



Como es conocido, el artículo 26.1 a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local señala que los municipios deberán prestar, en todo caso, el servicio de limpieza viaria, y deben hacerlo en todas las vías y espacios públicos de su ámbito territorial, para que no prospere y se desarrolle, sin control, todo tipo de vegetación y maleza, por ceñirnos a las cuestiones referidas en este caso.

De la queja se infiere que el reclamante demanda una actividad del Ayuntamiento dirigida al adecuado mantenimiento (limpieza y desbroce) de los espacios verdes que existen en la Calle XXX de su localidad, y ello no solo porque la situación actual de los mismos pueda convertir las zonas públicas adyacentes (aceras) en intransitables llegando a dificultar el ejercicio del derecho de los vecinos a acceder a sus viviendas, sino por el evidente peligro que supone la presencia de maleza y la acumulación de suciedad en las calles y en el resto de espacios públicos para la seguridad de todas las personas, tanto de los residentes en los inmuebles cercanos como de los transeúntes ocasionales y, lógicamente, también por la evidente afectación a la salubridad pública que toda esta situación puede ocasionar.

Esa Entidad local debe prestar el servicio público de limpieza viaria con calidad y con una continuidad aceptable, vigilando que de manera efectiva se cumple con las determinaciones que se fijan para el mismo (en cuanto a frecuencia y medios a emplear). Además de ello, debe realizar actuaciones o intervenciones puntuales en el supuesto de resultar necesarias, como puede ocurrir en los casos, como el referido en este expediente, en el que la proliferación de maleza en zonas concretas puede incrementar la presencia de roedores o insectos, al encontrar allí espacios de refugio; y dificultar las labores de limpieza al acumularse de residuos entre la vegetación, como ocurre en esta calle, y todo ello en garantía de la seguridad y la salubridad de todos.



Volviendo nuevamente a la cuestiones relacionada con la ausencia de acreditación de la titularidad pública de los espacios referidos en este expediente, debemos señalar que, como V.I. conoce, no resulta infrecuente que en nuestras ciudades existan pasajes, soportales y algunos otros espacios libres de distinta consideración que son formalmente privados, pero que están sometidos a una especie de servidumbre de paso o de uso público.

La existencia de este tipo de espacios privados de uso público, sin que estemos afirmando que esta sea la condición de las zonas a las que se refiere esta queja, hace necesario que el Ayuntamiento establezca una regulación sobre su uso, conservación y mantenimiento, que atienda a sus especiales características, para que no se den situaciones como la que eventualmente se puede estar planteando en este caso, en la que nadie se ocupa del mantenimiento de una zona verde (como se aprecia en las fotografías), propiciando, así, su deterioro y degradación.

Como habitualmente recordamos, aunque el terreno sobre el que se asienta un paso peatonal sea privado, si estamos ante un acceso abierto al uso público y/o que favorece la movilidad peatonal, como indudablemente sucede en este supuesto, la Administración local en cuestión debe ejercer en él sus funciones de vigilancia y de control para evitar situaciones potencialmente peligrosas para sus usuarios, debiendo, en su caso y si fuera necesario, compensar a los propietarios, siquiera parcialmente, por los gastos de conservación que estos asumen.

En este sentido resulta concluyente la jurisprudencia, así, por ejemplo, la STSJ de Castilla y León de 30 de abril de 2008, al reconocer que la cesión para el uso público de este tipo de espacios (se trataba de una zona privada de uso público en superficie destinada al tránsito peatonal entre distintos bloques de viviendas ubicados en la ciudad de Burgos) determina la obligación para el Ayuntamiento de asumir los gastos de conservación debido al uso público del mismo. Desde el punto de vista administrativo la sentencia fundamenta las obligaciones de los Ayuntamientos de conservar adecuadamente estos espacios privados de uso público, atendiendo a la doctrina del mismo Tribunal puesta de manifiesto, entre otras, en sus sentencias de 12 de noviembre de 2002, 31 de diciembre de 2003 o 15 de abril de 2005, que abordaron supuestos de reclamaciones de responsabilidad patrimonial municipal por los daños sufridos al transitar los ciudadanos por este tipo de zonas, respaldando la condena municipal no por el incumplimiento por el Ayuntamiento de su obligación de exigir a los propietarios que mantengan tales espacios en adecuadas condiciones, sino por la inobservancia de su obligación de llevar a cabo las actuaciones de conservación que requería el correcto mantenimiento de estos espacios privados de uso público.

Añade la citada sentencia que examinando la normativa civil aplicable se llegaría a la misma conclusión, señalando textualmente, en su fundamento de derecho cuarto, que:



"(...) la normativa administrativa trascrita es clara prever a cargo del Ayuntamiento la obligación de llevar a efecto las obras de conservación y mantenimiento de tales zonas de uso público, pero es que también, si se acudiera a la normativa del Código Civil y considerásemos que estamos ante una servidumbre de uso público, correspondería al titular del predio dominante, en este caso al titular de la servidumbre, realizar las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre (art. 543 Código Civil) y si consideramos que estamos ante un derecho real de uso, ya sea por aplicación analógica del art. 528 como por aplicación analógica del art. 500, ambos del Código Civil, no ofrece ninguna duda de que corresponde al Ayuntamiento como titular del uso público la obligación de llevar a cabo las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en uso (...)". (El subrayado es nuestro)

Si a los preceptos citados por el Tribunal Superior de Justicia y a la interpretación que de los mismos realiza el citado órgano jurisdiccional, que es compartida por esa Defensoría, añadimos la consideración en estos supuestos de principios generales del derecho como la buena fe y la equidad, la conclusión que obtenemos ha de ser necesariamente, en la línea de lo anticipado, que los Ayuntamientos deben contribuir al mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público para que estos puedan servir, con garantía y seguridad, al uso que la normativa urbanística ha previsto para ellos.

Con ese objeto, los Ayuntamientos pueden acudir, entre otras fórmulas, a instrumentos de colaboración público-privada mediante la suscripción de los oportunos convenios y de esa manera ambas partes podrán contribuir a su adecentamiento. También pueden aprobar una normativa específica dirigida a su regulación y que facilite la adopción de medidas dirigidas a su correcta conservación y mantenimiento, no solo en cuanto a la realización de labores de limpieza, sino también, refiriéndonos concretamente a la cuestión analizada en este caso, abordando el mantenimiento de cierto nivel de ajardinamiento, de pavimentación o de accesibilidad, que permita dignificar el uso público al que de manera efectiva se están destinando los espacios referidos, al tiempo que, con ello, se contribuye a reequilibrar el entorno urbano en el que se localizan.

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 se adopten cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la correcta prestación del servicio de limpieza viaria en su localidad, examinando especialmente la situación de los lugares en donde existan denuncias ciudadanas al respecto y, en cualquier caso, la situación de la Calle XXX y las zonas (verdes) que allí se ubican,



ejecutando actuaciones concretas de limpieza y desbroce, vista la situación en la que se encuentran en este momento.

SEGUNDA: Que, en su caso, se valore la posibilidad de investigar y/o confirmar la titularidad de las zonas a que se refiere este expediente, en garantía del derecho de los ciudadanos a una buena administración.

TERCERA: Que, en su caso, y si se determina que nos encontramos ante espacios privados de uso público, se valore la oportunidad de contribuir a su limpieza y mantenimiento, y consecuentemente se adopten, en la línea de lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución, las medidas oportunas, mediante, por ejemplo, la firma de un convenio con los propietarios o mediante la adopción de medidas de tipo normativo para que estos espacios puedan seguir siendo utilizados por toda la ciudadanía en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad.

CUARTA: Que se mantenga una comunicación abierta y colaborativa con las Comunidades de Propietarios más próximas a los espacios a los que se refiere este expediente, informándoles sobre las medidas adoptadas, permitiendo y/o promoviendo su participación en la gestión y resolución de los problemas relacionados con los mismos.

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).