



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS**  
**EXCMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Espacio privado de uso público/ Mantenimiento, limpieza y conservación**

Excma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.E. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1536/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en la queja se hacía alusión a la situación en la que se encuentran los espacios de uso público situados en la trasera de los inmuebles ubicados en las calles XXX y XXX, dada la carente prestación de algunos servicios públicos, singularmente la limpieza y el mantenimiento.

Al parecer, los espacios referidos aparecen gravados con una servidumbre de uso público en superficie, lo que obliga a las Comunidades afectadas a realizar la limpieza y el mantenimiento de los mismos.

Según manifestaciones del autor de la queja, se trata de una zona de uso público intenso, lo que conlleva un importante coste económico su limpieza y mantenimiento que los vecinos no pueden afrontar, razón por la que han requerido del Ayuntamiento (mediante escrito de fecha XXX/2023) que asuma las labores de conservación y renovación de estos espacios, tal y como hace con otras zonas privadas de uso público de su municipio, aunque sin resultado hasta la fecha, razón por la que se ha solicitado 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 el Plan general de ordenación urbana vigente recoge en su artículo 131.3 que los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público son terrenos que aparecen calificados como tales en el planeamiento. Su régimen de uso será el previsto en el planeamiento y los gastos de conservación serán por cuenta de los propietarios.

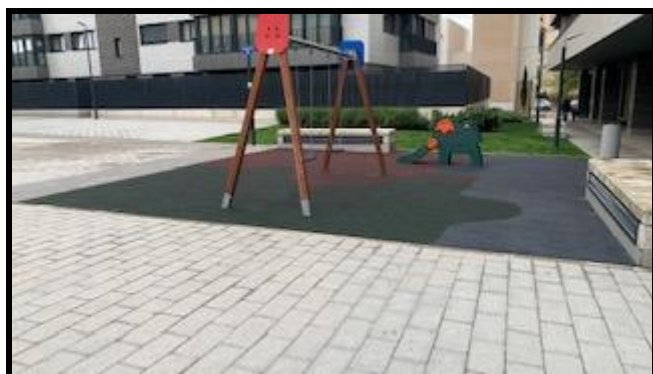
Por ello, añaden, los trabajos y mantenimiento en esta zona lo deben realizar los titulares registrales de la parcela referida, ya que es de titularidad privada, independientemente de que tenga una servidumbre de uso público en superficie.

A la vista de lo informado, procede efectuar algunas consideraciones.

Con carácter previo procede señalar que, con la finalidad de tener una visión más precisa de las cuestiones que se planteaban en el expediente, se ha visitado el espacio al que se refiere la queja y, al hacerlo, hemos comprobado que se trata de una zona situada en la parte trasera de los edificios ubicados en las calles XXX, número XXX, y XXX, números XXX y XXX, de la ciudad de Burgos. Esta zona, que se encuentra calificada como espacio privado de uso público, permite el tránsito peatonal entre bloques residenciales y presenta, por lo que observamos, un uso efectivo por parte de la ciudadanía como parte del entramado urbano.

Además, se ubican en la misma distintos elementos de mobiliario urbano, una zona infantil y también, una pequeña zona ajardinada.

Tal y como se indica en el informe evacuado, la distinción entre espacio de titularidad privada y uso público queda recogida expresamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en cual regula en su artículo 131 los “espacios libres de edificación sobre rasante” y establece en su apartado 3 que: *“Los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público son los terrenos que aparecen calificados como tales en el planeamiento. Su régimen de uso será el previsto en el planeamiento. Los gastos de conservación serán de cuenta de los propietarios”*.





A pesar de esta previsión normativa, ciertamente distintos pronunciamientos jurisprudenciales han venido a señalar que la existencia de una servidumbre de uso público impone a la Administración local una función de vigilancia y control para garantizar que los espacios de tránsito peatonal se mantengan en condiciones adecuadas de limpieza y seguridad, de forma análoga al resto de los espacios públicos de la ciudad.

Este deber no supone que siempre y en todos los casos, deba ser el Ayuntamiento el que asuma en exclusiva la conservación de los mismos, pero sí exige una actuación proactiva, más allá que la mera remisión a la titularidad registral del terreno, sobre todo en supuestos donde el uso público es pleno, continuo y consolidado.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 30 de abril de 2008, referida precisamente a un supuesto planteado en la ciudad de Burgos, reconoce que la cesión para uso público de este tipo de espacios —aunque su titularidad siga siendo privada— conlleva la obligación del Ayuntamiento de velar por su estado de conservación, como consecuencia del uso público efectivo del mismo.

Más aún, la citada sentencia y otras similares (STSJCYL 12/11/2002, 31/12/2003, 15/04/2005) fundamentan esta obligación no tanto en el incumplimiento de los deberes de los propietarios, sino en la omisión de los deberes de conservación que corresponde al titular del uso —en este caso el Ayuntamiento— en relación con el mantenimiento de espacios privados de uso público, invocando incluso el artículo 543 del Código Civil, relativo a las servidumbres, y los artículos 528 y 500, relativos al uso de cosa ajena.



Si a lo anterior añadimos la aplicación de los principios generales del derecho, como la buena fe y la equidad, y los objetivos de cohesión social, accesibilidad universal



y seguridad de la ciudadanía, la conclusión a la que llegamos es que este tipo de espacios —a pesar de su titularidad privada— deben ser objeto de una atención especial por parte del Ayuntamiento.

Seguramente por ello, **la modificación del Plan general de ordenación urbana de Burgos**, cuya aprobación inicial hemos podido examinar en su página web, prevé que en lo referente al mantenimiento de este tipo de espacios que el Ayuntamiento debe asumir:

*“a. La limpieza urbana, incluso el vaciado y la recogida de papeleras.*

*b. La conservación del alumbrado, que implica sufragar el coste del suministro eléctrico y la reposición de lámparas y luminarias. Se excluyen expresamente los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios.*

*c. El mantenimiento, conservación y, en su caso, sustitución, de los elementos de mobiliario urbano.*

*d. El mantenimiento y conservación de los espacios libres ajardinados, incluido su arbolado.*

*e. La conservación de pavimentos, que implica su limpieza y baldeo, así como, al final de su vida útil, o por deterioro causado por el uso público, el coste de sustitución de la baldosa, losa o material de acabado final (por ser la que sufre el desgaste atribuible al uso público).*

*En ningún caso el Ayuntamiento asumirá coste alguno en relación con los elementos que tengan que ver con: la formación de pendientes, aislamiento, impermeabilización o elementos estructurales que den soporte tanto al pavimento como a otras edificaciones, cuyo costo de reposición o reparación deberá ser sufragado, en todo caso, y en su integridad, por los propietarios del inmueble. En este supuesto de sustitución, total o parcial, del material de acabado del pavimento, el Ayuntamiento, asumirá, a través del mecanismo administrativo que proceda, el coste de las actuaciones que se refieran exclusivamente a la sustitución (demolición y nueva colocación) de dicho material de acabado. En todo caso, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo el control tanto del proyecto de obras como de la ejecución de las mismas en su integridad. La iniciativa de la actuación y su ejecución completa corresponderá, siempre, a la propiedad privada.*

*f. Cualquier otro gasto de mantenimiento y conservación no recogido expresamente en este artículo será por cuenta de los propietarios”.*



En definitiva, esta Defensoría considera que, si bien la titularidad privada del espacio analizado implica una responsabilidad directa de los propietarios en su mantenimiento, no puede obviarse el uso público al que está destinado, por lo que al Ayuntamiento le corresponde la vigilancia, control, así como la intervención para garantizar la salubridad, la accesibilidad, la seguridad y el interés general, tal como exige el marco normativo y jurisprudencial aplicable; más aún cuando, como en este caso, la propia modificación del planeamiento general prevé la asunción municipal de determinadas tareas de conservación en estos supuestos.

En este contexto, parece razonable promover, en tanto se aprueba definitivamente la modificación del Plan General, fórmulas de colaboración que permitan compartir esfuerzos en la gestión de estos espacios, dado que forman parte integrante de la estructura peatonal del municipio y son utilizados diariamente por la ciudadanía como el resto de espacios públicos de la ciudad.

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.E. preside, se valore la posibilidad de establecer, de manera inmediata, los mecanismos de colaboración con las comunidades de propietarios afectadas por la existencia de los espacios de uso público sobre terrenos de titularidad privada a los que se alude expresamente en esta queja, a fin de garantizar salubridad, la accesibilidad, la seguridad de los mismos, de forma proporcional al uso público efectivo que soportan.

**SEGUNDA:** Que, en tanto se produce la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, al menos se dé cumplimiento al deber de vigilancia y control de los espacios sometidos a servidumbre de uso público, adoptando, en su caso, medidas de apoyo que resulten razonables y ajustadas a derecho para garantizar el uso público de los mismos, al tiempo que se incluyen en los planes y programas municipales de limpieza y conservación de los espacios de uso público.

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).