



AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DEL BIERZO
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Deficiente estado de solar urbano
Trámite: Resolución

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 **2048/2024**, 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 emplazada en la XXX, en XXX, término municipal de Villafranca del Bierzo (León).

Según manifestaciones del autor de la queja, la finca se halla en situación de abandono e insalubridad, acumulando gran cantidad de maleza y restos de animales muertos, lo que ocasiona un peligro para la salud y un evidente riesgo de incendio a las fincas colindantes y zonas aledañas.

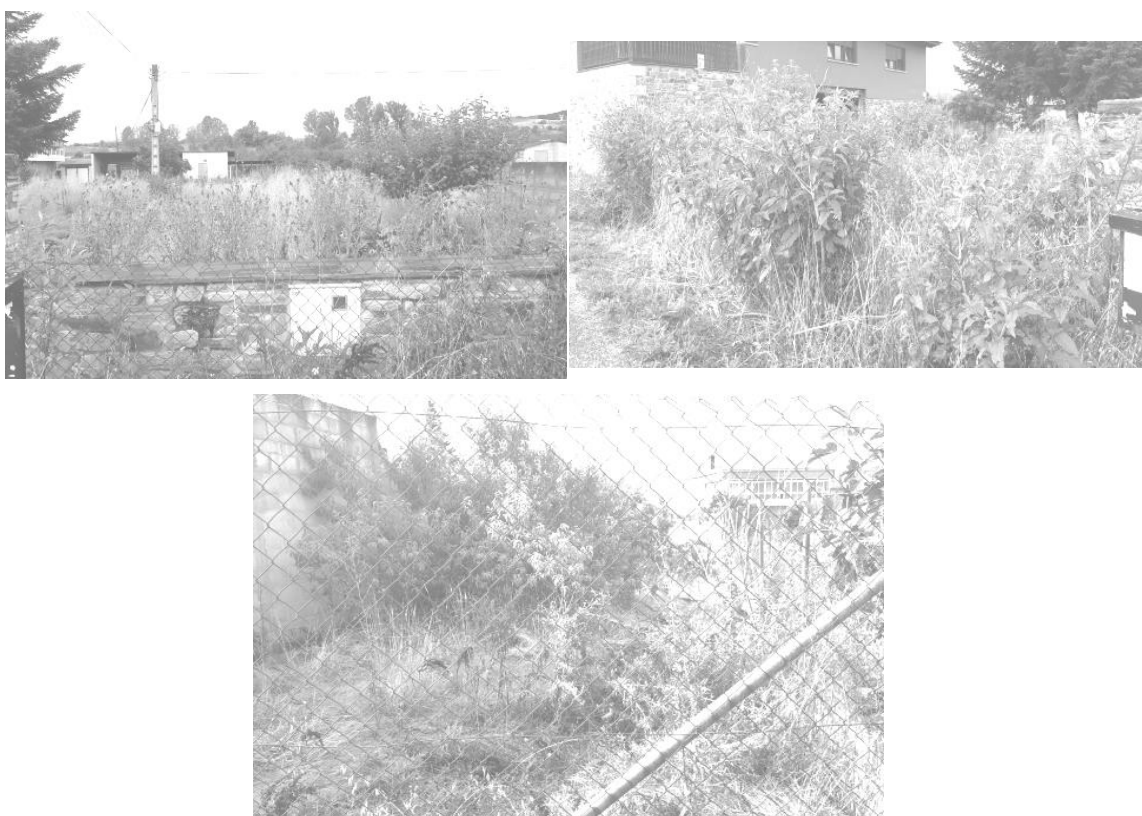
Afirma el reclamante que dicha problemática es de sobra conocida por ese Ayuntamiento de Villafranca del Bierzo, ante el que se han presentado diversos escritos de denuncia, el XXX de junio y XXX de agosto de 2024, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere adoptado actuación alguna en orden a solucionar la problemática suscitada.

Admitida la queja a trámite e 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 por esa entidad local una comunicación, adjuntando la copia del expediente administrativo de orden de ejecución de limpieza de finca, tramitado con el núm. de referencia XXX/2024 y que fue incoado el XXX de julio de 2024; en dicho expediente figura como última actuación municipal la reiteración del trámite de audiencia al interesado y la solicitud de diversos informes técnicos sobre la legislación aplicable y clasificación urbanística de la finca objeto de queja.



Asimismo, consta un “Informe sobre edificaciones y fincas en mal estado de conservación”, emitido por la Policía local de Villafranca del Bierzo, tras una visita de inspección girada el XXX de julio de 2024, en el que se advierte del riesgo de incendio ante la existencia de hierba seca, zarzas y maleza, y del que hemos extraído las siguientes fotografías:



A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

En primer lugar, debemos comenzar señalando, con carácter general, que el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de dedicarlos a los usos que sean



compatibles con la ordenación territorial y urbanística y de 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 sobre 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 (RUCyL), definiendo en el punto segundo cada uno de los conceptos que pueden determinar la intervención municipal en materia 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”.

Resulta que ante una eventual inobservancia del citado deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos o edificaciones, la Administración municipal debe exigir la ejecución de las obras o actuaciones que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento de este deber, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, en este caso particular, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. 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.

Si bien, con fecha XXX de julio de 2024 ese Ayuntamiento incoó un expediente administrativo de orden de ejecución de limpieza de finca, con número de referencia XXX/2024, la problemática suscitada, al parecer, continúa sin solución. Por ello, debemos recordar a esa entidad local que el incumplimiento de una orden de ejecución, 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 este sentido, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dispone lo siguiente: *“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”*.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuantos propietarios de los mismos, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias propias para el debido cumplimiento de estos deberes, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue; de lo contrario, si se produce algún problema indeseado que afecte a la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial.

Por ello, debemos insistirle, finalmente, en la necesidad de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de las fincas y terrenos como la que se ha puesto de manifiesto en el caso que nos ocupa, que, además de perjudicar la imagen de su municipio y afectar al ornato público, puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, así como causar daños a los inmuebles colindantes.

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 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 e inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: Que ante el deficiente estado de conservación en el que se encuentra la finca colindante a la emplazada en la XXX, en XXX, término municipal de Villafranca del Bierzo (León), se recomienda que impulse y agilice la tramitación del expediente de orden de ejecución incoado al respecto, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, fueran exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin



perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

TERCERA: 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.

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).