



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
EXCMO. SR. ALCALDE

Asunto: Deficiente estado de solar urbano

Excmo. 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 **2192/2024**, 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 del solar municipal, sito en la carretera de XXX, núm. XXX, en la ciudad de Valladolid, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a las viviendas colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicho solar, propiedad de ese Ayuntamiento, se encuentra abandonado, lleno de escombros, tierra, maleza, chatarra o aguas estancadas. Mediante un escrito de denuncia, presentado el XXX de noviembre de 2024, XXX solicitó a esa entidad local la adopción de las medidas necesarias en orden a solucionar la problemática planteada, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere obtenido respuesta alguna, ni procedido a su adecuación y limpieza.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

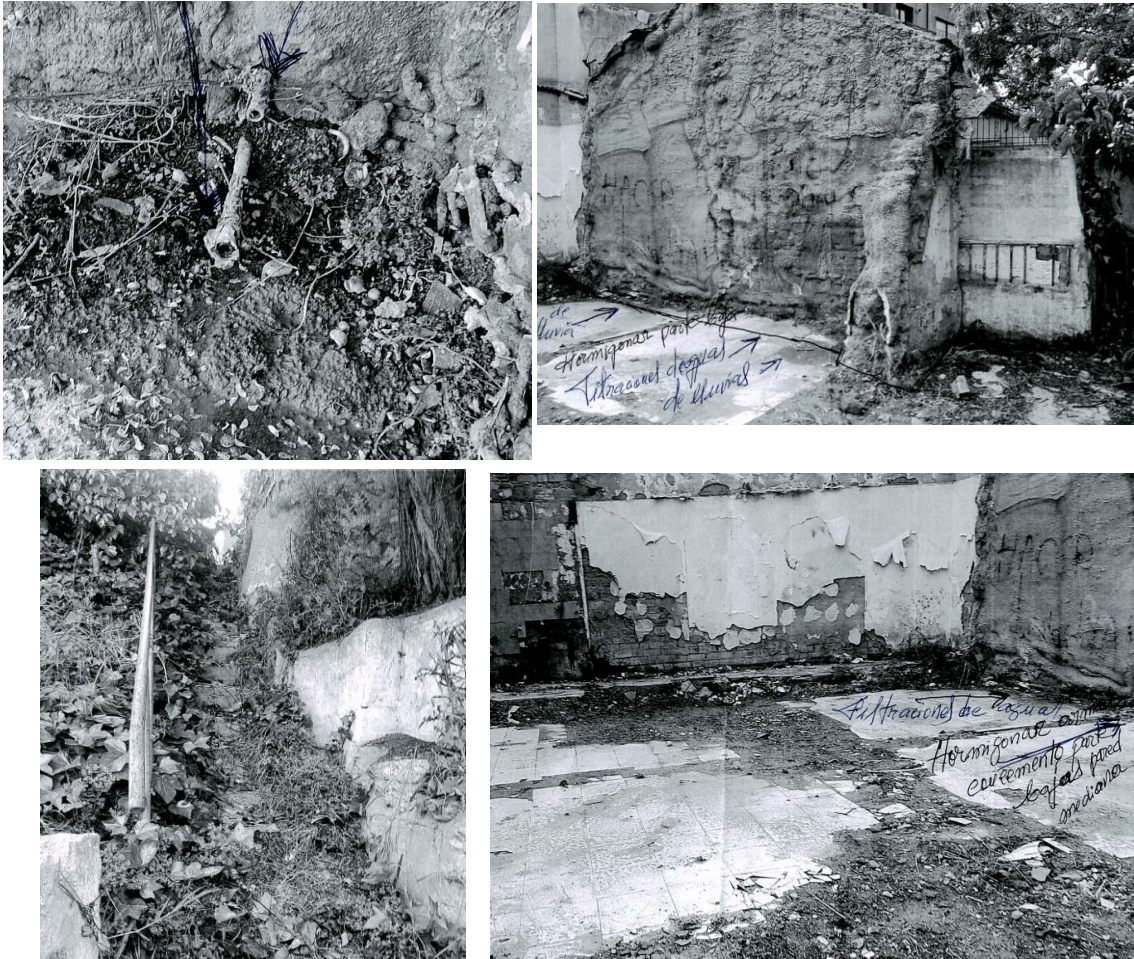
En atención a dicha petición se remitió por esa entidad local una comunicación, adjuntando un informe evacuado por el Servicio de Patrimonio de ese Ayuntamiento de Valladolid, en el cual se describen las actuaciones municipales desarrolladas después de la denuncia de un particular de XXX de noviembre de 2024, entre las que podemos destacar las siguientes:

- Con fecha 13 de noviembre de 2024, se solicitó al centro de mantenimiento de edificios e instalaciones, a la mayor brevedad, una memoria valorada de los trabajos a realizar, presupuesto y plazos de ejecución.
- El 10 de enero de 2025, el Servicio de Arquitectura y Vivienda remitió un informe junto con memoria valorada de extracción escombros en parcela municipal sita en la ctra. XXX, de Valladolid.



- Al objeto de que se procediera a tramitar la contratación de las obras señaladas, el 23 de enero de 2025 se dio traslado del expediente a la Oficina de Contratación y Supervisión de Proyectos, quien solicitó información al Servicio de Arquitectura y Vivienda acerca de las empresas a las que cursar invitación para presentar propuestas para la realización de los trabajos, manifestando que tan pronto como se recibieran dichas propuestas, se procedería a la adjudicación del contrato y al inicio de las obra.

En el último documento aportado por el interesado, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 28 de mayo de 2025, se confirma que el solar objeto de queja se ha limpiado, pero de manera deficiente, llegando a calificar los trabajos desarrollados como “chapuza”, dejando tuberías en mal estado sin sellar, que pierden agua y causan filtraciones y humedades. Aporta fotografías que tratan de acreditar el resultado:





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”*.

Por lo tanto, ese Ayuntamiento tiene la obligación de mantener los bienes de propiedad municipal en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones; deber de conservación que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de conservación ha sido observado por ese Ayuntamiento mediante la contratación de las labores de extracción de escombros y limpieza; sin embargo, denuncia el autor de la queja un deficiente cumplimiento de dichos trabajos, siendo competencia de ese Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos municipales, valorar que las obras se hubieren ejecutado correctamente.

De conformidad con el art. 54 de la Ley 5/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, las entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes o derechos como consecuencia del



funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa.

En relación con lo expuesto no resulta discutible que la responsabilidad patrimonial de las entidades locales se ha apreciado por los tribunales no solamente en supuestos de acciones ejecutadas directamente por la Administración, sino también incluso, cuando, en función de las circunstancias, dichas acciones se realizan por terceros en el marco de la competencia administrativa.

A juicio de esta Institución, no puede descartarse de entrada la responsabilidad municipal alegada por la persona reclamante, que debe realizar un estudio para apreciar y valorar los daños ocasionados en el inmueble colindante y las obras necesarias para detener la degradación de su solar, adoptando posteriormente las decisiones técnicas que procedan; además, debemos insistirle en la necesidad de que, periódicamente, proceda a la adecuación de la parcela municipal que es objeto de queja, realizando las actuaciones oportunas que permitan mantener este solar con total seguridad y sin provocar molestias e inmisiones perjudiciales para los vecinos más cercanos.

Consideramos que debe mantenerse el mayor grado de receptividad municipal posible, ante los problemas que plantean los administrados, máxime cuando resultan razonables y fundados, como en este supuesto, en el que se viene demandando una concreta actuación municipal desde hace varios meses, sin que hasta el momento se hayan paliado las carencias y efectos indeseados denunciados.

En definitiva, ese Ayuntamiento debe ponderar los intereses públicos en conflicto, considerando que la titularidad municipal del terreno que nos ocupa conlleva una serie de responsabilidades; por un lado, que éste reúna las condiciones exigibles de seguridad, salubridad y ornato público, atendiendo a la obligación legalmente establecida, pero también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal y de su valor.

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 vele por el cumplimiento del deber urbanístico de conservación de los bienes municipales en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, y accesibilidad, extremando las medidas y reforzando el servicio de limpieza, si fuera necesario, en periodo estival.



SEGUNDA: Que respecto al solar al que se refiere la queja, sito en la carretera de XXX, de Valladolid, se valore ejecutar las intervenciones que sean necesarias para dotar el mismo de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones que su deficiente estado de conservación pueda provocar a los vecinos más cercanos.

TERCERA: Que por ese Ayuntamiento de Valladolid se consideren y valoren los daños que se hayan podido ocasionar en el inmueble colindante al solar de titularidad municipal referido, como consecuencia de su deficiente estado de conservación y de un incompleto o defectuoso cumplimiento de las obras de adecuación contratadas.

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).