



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 recibidos los informes solicitados en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **871/2025**, 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 de abandono, en cuanto a la prestación de algunos servicios públicos esenciales, en la que se encuentran los espacios de uso público situados entre los inmuebles de las calles XXX n.º XXX y XXX n.º XXX, XXX y XXX de esa ciudad, singularmente los espacios de paso peatonal y la zona ajardinada que en ellos se localiza.

Según se exponía, dicho espacio aparece gravado con una servidumbre de uso público en superficie, lo que obliga a las comunidades vecinales afectadas a asumir su limpieza y mantenimiento. Sin embargo, se trata de una zona de uso público muy intenso, con una elevada carga de mantenimiento, lo que ha motivado que los vecinos hayan solicitado del Ayuntamiento que asuma, al menos parcialmente, las labores de conservación, limpieza y vigilancia de la zona, tal como se viene haciendo en otros espacios privados de uso público situados en la ciudad, aunque sin resultado, razón por la que se requirió 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 remitieron sendos informes municipales evacuados por los Servicios de Medio Ambiente y por la Gerencia de Urbanismo, en los que se confirma que la parcela referida está clasificada urbanísticamente como “espacio libre de edificación sobre rasante de dominio privado y uso público”, y se precisa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 131.3 del Plan General de Ordenación Urbana, “los gastos de conservación serán de cuenta de los propietarios”.



Asimismo, se indica que el artículo 4.2 de la Ordenanza de Limpieza señala que estos espacios solo serán responsabilidad del Ayuntamiento si existiese convenio al efecto, concluyendo que, en el caso analizado, no consta convenio ni solicitud formal de asunción de competencias, y las únicas actuaciones realizadas se corresponden con limpiezas puntuales tras quejas ciudadanas por pintadas vandálicas o residuos derivados del uso nocturno del entorno cultural cercano (XXX).

Finalmente, se aclara que el mantenimiento de la zona ajardinada no forma parte de los contratos municipales vigentes, y que los servicios de limpieza prestados hasta ahora se han realizado de forma puntual en atención a la necesidad inmediata, pero sin que pueda entenderse que exista una obligación estructural o continuada en el tiempo.

A la vista de lo informado, debemos efectuar algunas consideraciones parte de las cuales serán para reiterar los argumentos ya esgrimidos por esta Institución en una resolución anterior, dictada en un caso análogo también relativo a la ciudad de Burgos (expediente 1536/2024¹).

Tal y como se recoge en el planeamiento general vigente, existen espacios calificados como privados de uso público, lo que implica que, a pesar de su titularidad privada, se permite en ellos el libre tránsito peatonal y el disfrute colectivo.

La regulación contenida en el artículo 131.3 del Plan General de Ordenación Urbana establece con claridad que corresponde a los propietarios la obligación de conservar estos espacios. Sin embargo, esta previsión no excluye en modo alguno el deber de la Administración municipal de ejercer labores de vigilancia, control y, cuando resulte adecuado, colaboración activa en su conservación.

Así lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (sentencias de 30 de abril de 2008, 15 de abril de 2005 y 31 de diciembre de 2003), que reconoce que la existencia de una servidumbre de uso público impone al Ayuntamiento una función de garantía, que no puede limitarse a una invocación abstracta de la titularidad privada, especialmente cuando el uso público es permanente, consolidado y afecta a condiciones básicas de salubridad, accesibilidad y seguridad ciudadana.

Esta posición doctrinal se refuerza con la aplicación de los principios generales del Derecho —singularmente el de buena administración, el de equidad y el de protección del interés general—, así como por los objetivos de cohesión social y protección de entornos vulnerables en el medio urbano.

¹ Cfr.: <https://www.procuradordelcomun.org/resolucion/5413/espacio-privado-de-uso-publico-mantenimiento-limpieza-y-conservacion/1/>



Como ya indicamos en el expediente anterior, esta Defensoría conoce que en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos se recoge expresamente la previsión de que, en relación con estos espacios privados de uso público, el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de diversos servicios, incluyendo la limpieza urbana, la conservación del alumbrado, el mantenimiento del mobiliario urbano, el cuidado de los espacios ajardinados y la conservación del pavimento exterior de uso público. Tales previsiones, aunque aún no sean normativamente exigibles, muestran una clara orientación municipal hacia la asunción progresiva de responsabilidades compartidas en este tipo de entornos.

Por todo ello, consideramos que en este caso, como en el anterior ya resuelto favorablemente dada la aceptación de ese Ayuntamiento de nuestras indicaciones, la actuación municipal no puede limitarse a constatar la falta de convenio o a trasladar la obligación de conservación y limpieza en su integridad a las comunidades vecinales, sino que debe valorarse razonablemente la implantación de un modelo de colaboración que, al menos en determinadas tareas esenciales (limpieza, mantenimiento de espacios ajardinados, etc.), garantice condiciones adecuadas de salubridad, accesibilidad y seguridad para todos los usuarios.

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 mecanismos de colaboración con las comunidades de propietarios afectadas por la existencia de los espacios de uso público situados entre las calles XXX y XXX, a fin de garantizar su limpieza, salubridad, accesibilidad y seguridad, 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 de la ciudad de Burgos, se dé cumplimiento al deber municipal de vigilancia y control de los espacios sometidos a servidumbre de uso público, adoptando medidas de apoyo que resulten razonables para garantizar su limpieza y conservación, y promoviendo su inclusión en los planes y programas municipales de mantenimiento de espacios urbanos de uso común.

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) 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).