



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

**Asunto: Limpieza de solares / Peligro de incendio**

Ilmo. Sr.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa al deficiente estado de conservación de los solares urbanos situados en las inmediaciones de la vivienda ubicada en la calle XXX de la localidad de XXX, lo que podría generar un importante riesgo en caso de incendio, con graves consecuencias para el mencionado inmueble y para la seguridad del resto de personas y bienes, lo que ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Institución con el número **1373/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Según manifestaciones del autor de la reclamación registrada en esta Procuraduría, en las inmediaciones de dicha edificación existen *“solares sin desbrozar con hierbas altas, nogales con ramas encima de una cuadra y robles o matas”* y algunos árboles que golpean la fachada de la casa *“cuando viene aire”*.





Tal y como parece desprenderse de la documentación aportada, el propietario del inmueble objeto de la queja se ha dirigido a ese Ayuntamiento solicitando la adopción de *“medidas urgentes y oportunas para la limpieza de dichas fincas ya sea por sus legítimos propietarios o subsidiariamente por este Ayuntamiento”*, por el riesgo que conlleva la maleza y el abandono de estos solares ante época de máximo peligro de incendios, sin haber obtenido la oportuna respuesta y sin que se haya realizado actuación municipal alguna en el sentido requerido.

La documentación gráfica facilitada por el autor de la queja así como la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que venimos sufriendo obligan a las administraciones públicas a adoptar medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente.

En este marco, la existencia de un solar en estado de abandono con acumulación de vegetación genera un riesgo objetivo e inminente de incendio. Dicho riesgo requiere una actuación ágil y eficaz que no puede quedar supeditada a nuestra tramitación ordinaria con solicitud de información, ya que podría suponer una demora con consecuencias irreparables. Por ello, la intervención del Procurador del Común mediante Resolución directa a ese Ayuntamiento resulta plenamente justificada, en aplicación de los principios de precaución y prevención, ampliamente reconocidos en la normativa ambiental y de seguridad ciudadana, así como del principio de eficacia administrativa previsto en el artículo 103 de la Constitución Española.

Cabe pues, dando por cierta la información facilitada por la persona interesada, hacer a ese Ayuntamiento un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística.

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos 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, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX (León) no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a su propietario de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia*



*viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”, como parece haber ocurrido en el presente supuesto.*

No obstante lo anterior, la legislación urbanística atribuye a los Ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten.

Esto es, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, en ejercicio de la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales, en virtud del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, para exigir la realización de las obras necesarias que garanticen el cumplimiento del deber de conservación antes referido; deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, así como en garantizar la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles, alcanzado a toda su extensión, no solo a las partes del mismo colindantes a la vía pública. 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.

Asimismo, debemos recordarle que el incumplimiento de la orden de ejecución dictada, 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, resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuantos propietarios de los mismos, pero se debe fomentar desde instancias municipales, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de tipo sancionador.



Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de las fincas de ese municipio, pues además de afectar a la higiene y el ornato público puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, así como causar daños a los inmuebles colindantes y generar riesgo de posibles incendios, por lo que debe valorar incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, de forma especialmente intensas en periodo estival.

En segundo término y dando por hecho que ese Ayuntamiento no haya dado respuesta al escrito que le dirigió la persona propietaria del solar ubicado en la calle XXX nº XXX de esa localidad sobre la cuestión objeto de este expediente, estamos obligados a hacerle una serie de una serie de consideraciones.

Las administraciones públicas tienen servir a los intereses generales, con sujeción a la Ley y al Derecho, tal y como proclama nuestra Constitución en los artículos 9 y 103. El artículo 103.1 CE establece taxativamente que *“La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al derecho”*; incluso según el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Tratado de Lisboa), el deber de responder de forma expresa a cada una de las cuestiones que planteen los ciudadanos a la Administración forma parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 21, bajo el título “obligación de resolver”, pone de manifiesto la importancia y primacía que quiso dar el legislador al deber de la Administración de dar puntual respuesta a las solicitudes que se le formulen. La respuesta expresa de las solicitudes que presenten los ciudadanos no es una facultad para la Administración pública, sino un deber legal y un derecho de tales ciudadanos.

En el ámbito propio de la Administración local, conviene destacar que el artículo 69 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, señala que *“las Corporaciones locales facilitarán la más amplia información sobre su actividad y la participación de todos los ciudadanos en la vida local”*.

En este mismo sentido cabe reseñar también que el artículo 231.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.



La Administración debe dar contestación formal a las pretensiones formuladas, sin que pueda obviar su obligación de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes o peticiones se realicen por los administrados y a facilitar la información interesada por los medios instrumentales legítimamente procedentes.

En este punto conviene también traer a colación lo que señala el Tribunal Supremo (STS de 18 de diciembre de 2019), cuando establece que: *“Procede reiterar como doctrina de interés casacional la que declaramos en nuestra sentencia de 5 de diciembre de 2017, cit., reafirmando que del derecho a una buena Administración pública derivan una serie de derechos de los ciudadanos con plasmación efectiva. No se trata, por tanto, de una mera fórmula vacía de contenido, sino que se impone a las Administraciones públicas de suerte que a dichos derechos sigue un correlativo elenco de deberes a estas exigibles, entre los que se encuentran, desde luego, el derecho a la tutela administrativa efectiva y, en lo que ahora interesa sobre todo, a una resolución administrativa en plazo razonable”*.

Para finalizar, debemos dejar también constancia de que el Procurador del Común se encuentra especialmente vinculado por lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora de la Institución, conforme al cual *“en cualquier caso velará porque las administraciones resuelvan expresamente en tiempo y forma, las peticiones y recursos que le hayan sido formulados”*.

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 ha de velar 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:** Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año como, por ejemplo, las de desbroce y limpieza de maleza, ha de tenerse en cuenta esa circunstancia para que ese Ayuntamiento actúe periódicamente en el ejercicio de las competencias antedichas, ejercitando la orden de ejecución e, incluso, la ejecución subsidiaria a costa del propietario del bien si fuera necesario, a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

**TERCERA:** Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular en relación con los espacios a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.



**CUARTA: Recordar a ese Ayuntamiento su obligación legal de dar respuesta expresa no solo a la solicitud formulada por el propietario de la vivienda mencionada, sino a cualquier solicitud, escrito o solicitud que le presenten los ciudadanos.**

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](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).