



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS
EXCMA. SRA. ALCALDESA

Asunto: Mantenimiento y limpieza de solar urbano / riesgo de incendio

Ilma. Sra.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Burgos ante las denuncias relativas al deficiente estado de conservación del solar aledaño a los edificios ubicados en las calles Esteban Sáez Alvarado nº 40-52 y Conde Lucanor nº 40-42 por la cantidad de maleza existente, la cual podría estar generando un importante riesgo en caso de incendio con graves consecuencias para el mencionado inmueble y para la seguridad del resto de personas, bienes y el medio ambiente.

Esta reclamación ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Institución con el número **1550/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

En el referido escrito, cuya veracidad no se prejuzga, se indica que por parte de la Comunidad de Propietarios de las mencionadas viviendas se han presentado varias denuncias en relación con el estado de abandono y el “*peligro*” ocasionado por la mencionada parcela, solicitando además su limpieza.

En concreto, el autor de la queja hace referencia a tres comunicaciones remitidas por el Ayuntamiento en respuesta a las demandas vecinales en relación con el estado de abandono del solar, destacando que, con fecha 25 de abril de 2024, dicha Administración comunicó a la Comunidad de Propietarios que la zona objeto de controversia, “*según los planos del Plan General de Ordenación Urbana vigente y los disponibles en la sede electrónica del Catastro, tiene carácter privado. En consecuencia, las labores de mantenimiento deben ser asumidas por los titulares catastrales de la misma y no por los servicios municipales del Ayuntamiento de Burgos*”.

Posteriormente, mediante escrito notificado el 27 de junio del presente año, y en relación con la limpieza y mantenimiento de la zona de vegetación natural no ajardinada situada en la parte trasera de la calle Esteban Sáez Alvarado, números 40 a 52, y de la



calle Conde Lucanor, números 24 y 26, ese Ayuntamiento indicó expresamente a los vecinos que: *“El mantenimiento de esta zona de vegetación natural corresponde al actual titular registral de la misma y no a los servicios municipales”*.

Finalmente, en una nueva comunicación de fecha 1 de agosto del mismo año, se reiteró el planteamiento ya expuesto, remitiéndose expresamente al contenido del escrito de 27 de junio de 2025, previamente mencionado.

Al escrito de queja adjunta copia, entre otros, de los tres escritos a los que nos hemos referido, remitidos a la Comunidad de propietarios, así como fotografías que evidencian el estado de abandono de la parcela.



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 y evidente de incendio. Dicho riesgo requiere una actuación ágil y eficaz que no puede quedar supeditada a nuestra tramitación ordinaria de los expedientes de queja con solicitud de información a la Administración correspondiente, ya que ello podría suponer una demora con consecuencias irreparables. Consecuentemente, la intervención del Procurador del Común mediante Resolución



dirigida 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, a la vista también de la información gráfica de que disponemos, 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 necesarias 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 (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento 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 y exigir el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten y, en su caso, actuar en consecuencia.

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 gestión 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, en su caso, el 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 que se debe fomentar y exigir 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 por el evidente riesgo de incendios que genera, así como causar daños a los inmuebles colindantes, 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 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, así como adoptando las medidas previstas legalmente para que ese deber sea cumplido.



SEGUNDA: Que 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 e inmediata, a la vista de las circunstancias de que se ha hecho mérito precedentemente, en relación con el solar a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.

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).