



Asunto: Limpieza viaria / solicitud de desbroce / riesgo de incendio

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 887/2025, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, se ha recibido en esta Defensoría un escrito, cuya veracidad no se prejuzga, en el que se hace alusión al deficiente estado de conservación y abandono de numerosos solares sitios en la pedanía de Armunia (León), manifestando el autor de la queja que permanecen sin labores de mantenimiento ni limpieza regular, repletos de maleza, escombros y suciedad acumulada, generando una imagen de total abandono, así como problemas de seguridad dado el alto riesgo de incendio, además de molestias vecinales, incumpliendo, por lo tanto, la Ordenanza reguladora de la limpieza en espacios públicos y privados, residuos y economía circular de ese Ayuntamiento de León (BOP de 12 de junio de 2024, núm. 112), cuyo artículo 16 establece la obligación de *“mantener en debidas condiciones de salubridad, seguridad, desbrozado, desratización, desinsectación y ornato público los solares y fincas”*.

Asimismo, afirmaba el reclamante que esta preocupante situación de deterioro, insalubridad y desatención en la que se encuentran multitud de fincas vulnera el derecho de los vecinos de Armunia a disfrutar de un entorno urbano seguro, salubre y cuidado; manifiesta que la vegetación y ramas invaden las aceras e impiden la circulación de peatones, incluso, en algunas zonas el tránsito de vehículos, generando problemas de seguridad a los habitantes y población que transita por esas calles.

Si bien, la problemática expuesta es general, a modo de ejemplo se enumeran diversas calles de la pedanía donde el problema es más acuciante: calle Calvo Sotelo, margen derecha y núm. 41, calle La Fuente, calle La Era, calle Ría de Vigo, calle Guzmán El Bueno o presa de Armunia.

Se han presentado, por diversas asociaciones vecinales afectadas, numerosas denuncias ante ese Ayuntamiento de León solicitando la adopción de medidas urgentes para garantizar la limpieza, acondicionamiento y conservación de las fincas urbanas, solares y terrenos abandonados, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Procuraduría se hubiere realizado actuación alguna para solucionar la problemática suscitada.



Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. Debemos señalar que, si bien ese Ayuntamiento aún se encuentra en plazo para remitir el informe solicitado, las circunstancias concurrentes en este expediente -el absoluto abandono de numerosos solares, la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales- aconsejan no demorar la intervención de esta Defensoría.

En consecuencia, hemos considerado oportuno formular la presente Resolución a fin de que la demora en la aportación de información no se traduzca en un incremento del tiempo de respuesta y, con ello, sobre todo un aumento del persistente riesgo de incendio. Esta decisión se adopta en aplicación del deber de buena administración y con carácter preventivo, sin perjuicio de que ese Ayuntamiento pueda completar posteriormente la información que en su momento le requerimos y efectuar todas las precisiones que estime pertinentes.

Cabe, por tanto, considerando como válida la abundante información disponible, incluso la de carácter periodístico, recordar a ese Ayuntamiento 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) 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”*.

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.



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 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 los solares y 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 incluir en la programación ordinaria de la prestación de los servicios 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, incluso ejercitando la potestad sancionadora conforme prevé a normativa vigente.

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, dictando la correspondiente 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, considerando además el elevado riesgo de incendio derivado de la proliferación de maleza.

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.

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).