



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLE DE MENA
ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Limpieza y cerramiento de solar / Incumplimiento de resolución aceptada
Trámite: Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **722/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja es el deficiente estado de conservación de la parcela, con referencia catastral XXX, sita en el término municipal de Valle de Mena (Burgos), y los daños y perjuicios que dicha situación ocasiona a los inmuebles colindantes y zonas aledañas.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitaron los expedientes **1293/2023** y **1294/2023**, en el contexto de los cuales, y con fecha de 13 de marzo de 2024, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“PRIMERA: Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos que sean necesarios como parte del expediente de orden de ejecución, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que puedan entablarse ante la jurisdicción civil.

SEGUNDA: Que se tenga en cuenta, también, que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública).

TERECERO: Todo lo anteriormente señalado con objeto de impulsar, sin más demora, la tramitación del expediente de orden de ejecución, adoptando los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que no se pueda determinar la titularidad del solar o, en otro caso, si los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio



de repercutir con posterioridad su coste a aquellos, en su caso, incluso por la vía de apremio”.

Dicha Resolución fue aceptada mediante escrito con fecha de entrada en esta Institución el XXX de 2024, adjuntando la notificación cursada al titular de la finca objeto de queja, una vez identificado tras el fallecimiento del anterior, con el requerimiento de la conservación y mantenimiento de la misma.

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja a dicha aceptación no le ha seguido la actuación consecuente por parte del Ayuntamiento, de manera que persisten los problemas que entonces se denunciaban, tal y como se plantea en una nueva queja. Afirma el reclamante que *“la situación no solo se ha mantenido, sino que ha empeorado, pues la maleza continúa creciendo y aumentando consigo el riesgo de incendios, alcanzando la situación cotas insostenibles”.*



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. Ante la falta de respuesta a nuestra solicitud de información y al primer requerimiento de la misma, considerando la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos forestales que hemos sufrido y la posibilidad cierta de que puedan volverse a producir, el Procurador del Común ha decidido intervenir mediante Resolución directa a ese Ayuntamiento 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.



La existencia de fincas en estado de abandono o con acumulación de vegetación, como en este supuesto, 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 y oportunos requerimientos a la Administración correspondiente, ya que ello podría suponer una demora con consecuencias irreparables.

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 reiterando 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 velar por el mantenimiento de los solares y terrenos de su municipio en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, exigiendo a sus propietarios el cumplimiento de esas condiciones mediante la realización de 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 el mantenimiento de la salubridad e higiene de los terrenos y espacios de titularidad pública, así como los solares e inmuebles de propiedad privada.



Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se mantenga el estado de deterioro y abandono de los solares y fincas a que se refiere la queja y, en general, a todas las que se hallen en similares condiciones en su municipio, pues además de afectar a la higiene y el ornato público pueden poner en peligro la seguridad e integridad de los vecinos por el evidente riesgo de incendios que generan, 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; actuando incluso conforme prevé la normativa urbanística, es decir ejercitando la orden de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria, realizando para ello las labores de adecentamiento y supresión de la vegetación que genere un peligro de incendio y afecte a la higiene y salubridad pública en los terrenos o espacios en estado de abandono, sin perjuicio de actuar posteriormente frente a los propietarios mediante la exigencia del coste de las actuaciones realizadas, todo ello en el marco de las previsiones que contiene la legislación urbanística.

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 la parcela, con referencia catastral XXX, sita en el término municipal de Valle de Mena (Burgos), a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto, realizando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias para dotar a la misma de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones y riesgos que su deficiente estado de



conservación pueda provocar en general y particularmente a los vecinos más cercanos.

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).