



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 recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1703/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era 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 en las traseras de los inmuebles ubicados en las calles XXX y XXX de esa ciudad, singularmente la plaza peatonal y la zona ajardinada y de juegos que allí se sitúa.

Al parecer esta “plaza”, aparece gravada con una servidumbre de uso público en superficie, lo que obliga a las Comunidades afectadas a acometer la limpieza y el mantenimiento de la misma, incluyendo la prestación del servicio de alumbrado público.

Según manifestaciones del autor de la queja, se trata de un espacio muy extenso y sometido a un uso público muy intenso, lo que conlleva una gran carga económica en cuanto a su limpieza y mantenimiento que los vecinos no pueden asumir, razón por la que han requerido del Ayuntamiento que haga frente a las labores de conservación y mantenimiento del mismo, tal y como hace con otras zonas privadas de uso público de ese municipio, aunque sin resultado hasta la fecha, 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 remitió informe, en el cual se hacía constar que, en efecto, los terrenos objeto de informe, situados en las traseras de los inmuebles de C/ XXX y C/ XXX, forman parte de la parcela XXX, resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector XXX. La parcela citada es de titularidad privada y se encuentra gravada con una servidumbre de uso público en superficie.



Añade la información municipal que el Plan General de Ordenación Urbana vigente actualmente, en el artículo 131 sobre “Espacios privados libres de edificación sobre rasante” en su apartado número 3, indica lo siguiente: “Los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público son los terrenos que aparecen calificados como tales en el planeamiento. Su régimen de uso será el previsto en el planeamiento. Los gastos de conservación serán de cuenta de los propietarios”.

El informe evacuado por el servicio de limpieza señala que las labores y trabajos de mantenimiento de esta zona las debe realizar el titular registral de la parcela. Adicionalmente en la Ordenanza de Limpieza Municipal en su artículo 4.2 se detalla: Son espacios privados de uso público aquellos que aparezcan calificados como tales en los instrumentos de planeamiento municipal, respecto de los cuales la limpieza será responsabilidad municipal si existiera convenio al efecto, en donde quede debidamente acreditado el interés público. No consta la existencia de convenio relativo a su posible cesión o a su mantenimiento, tampoco ha recibido el servicio de limpieza la solicitud de mantenimiento de este espacio, salvo alguna queja puntual por limpieza o solicitud de limpieza de pintadas vandálicas.

En cuanto al alumbrado público, el informe señala que en la zona existen dos instalaciones independientes. Una pública de titularidad municipal y mantenimiento a cargo del Ayuntamiento de Burgos y otra de titularidad privada sobre la propia plaza en suelo privado. Esta instalación privada, consistente en 9 columnas de 4 metros y luminarias tipo globo de vapor de sodio, no está conectada al alumbrado público ni es mantenida por el Ayuntamiento de Burgos.

Finalmente, respecto de la zona ajardinada y el área de juego infantil que se encuentra en esta “plaza” se insiste en la misma argumentación, concluyendo que el mantenimiento y adecuación del área citada debe realizarlo el titular registral del suelo donde está ubicada.

A la vista de lo información recabada debemos realizar a ese Ayuntamiento algunas consideraciones, parte de las cuales serán reiteración de los argumentos ya esgrimidos por esta Institución en resoluciones anteriores, dictadas en casos análogos, también relativos a la ciudad de Burgos (expedientes 1536/2024 y 871/2025).

Tal y como nos informa y se recoge en el planeamiento general vigente, existen en esa ciudad un número importante de 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, de colaboración activa en su conservación.

Así lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en sentencias de 30 de abril de 2008, de 15 de abril de 2005 y de 31 de diciembre de 2003, en las 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 jurisprudencial, 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.

Tal y como ya hemos indicamos en los expedientes anteriores, esta Defensoría conoce que en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos recoge expresamente una previsión en relación con estos espacios privados de uso público. Dicha previsión supondrá que, una vez dicha modificación sea aprobada, el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de algunos servicios que allí se prestan, 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.

Estas 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 los anteriores ya resueltos favorablemente dada la aceptación de ese Ayuntamiento de nuestras indicaciones, la actuación municipal no puede limitarse a constatar la falta de convenio o a atribuir 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, zonas infantiles, alumbrado 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 de su municipio, 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, promoviendo la inclusión de dichos entornos 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.

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).