



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX  
ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Deficiente estado de finca / Riesgo de incendio**

Ilma. Sra.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa al deficiente estado de limpieza y conservación de la finca y del espacio público situado en las inmediaciones de la vivienda ubicada en la calle XXX, de XXX (Ávila), lo que podría estar generando un importante riesgo en caso de incendio, con graves consecuencias para los inmuebles cercanos, para la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente.

Esta queja ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Institución con el número **1879/2025**, 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 pone de manifiesto por la persona autora de la reclamación que la citada finca se encuentra abandonada desde hace muchos años, llena de malas hierbas que se extienden a la vía pública, sobre la que se ha almacenado una gran cantidad de leña, generando un grave peligro de incendio, susceptible de causar daños irreparables a las viviendas colindantes.



Refiere la persona reclamante que se han dirigido en numerosas ocasiones a ese Ayuntamiento solicitando la adopción de las medidas oportunas para la limpieza de la zona y la retirada de la leña de la vía pública, dado el riesgo que conlleva para los inmuebles colindantes, ante el clima tan extremo y los incendios cada vez más difíciles de apagar, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se

hubieran adoptado las medidas oportunas para minimizar el riesgo expuesto, ni retirado la leña que invade el espacio público.

La existencia de fincas en estado de abandono o con acumulación de vegetación obliga a las Administraciones públicas a adoptar medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas y los bienes.

Por todo ello, ante la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que hemos sufrido semanas atrás, sin que sea descartable que se vuelvan a producir, hemos considerado dirigirnos a ese Ayuntamiento, al requerirse 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. La intervención del Procurador del Común mediante una Resolución directa 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 y la documentación gráfica de que disponemos, hacer a ese Ayuntamiento de XXX (Ávila), un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística; siendo la problemática relativa a la ocupación de la vía pública e inactividad municipal al respecto, objeto de otro expediente de queja tramitado por esta Procuraduría del Común, con referencia 1878/2025.

En primer lugar, debemos comenzar señalando, con carácter general, 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”*.

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.

En consecuencia, ese Ayuntamiento tiene la obligación de velar por el mantenimiento de los solares privados y también de los terrenos y espacios de propiedad municipal en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público según su destino, exigiendo el cumplimiento de esas condiciones en los solares de titularidad particular y realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones en los terrenos de su titularidad; deber de conservación que, en todos los casos, tanto en los solares privados como en los terrenos de titularidad municipal, recae en sus propietarios y 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 como de solares e inmuebles que sean privados.

Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de fincas privadas y/o espacios de titularidad municipal, pues además de afectar a la higiene y el ornato público puede poner en peligro la seguridad e integridad 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 o cuando todavía persiste el riesgo de incendio, como ocurre en la actualidad, al haber declarado la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que nos encontramos en época de peligro medio de incendios forestales en la nueve provincias de Castilla y León.

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, actuando incluso conforme prevé la normativa urbanística, es decir, ejercitando la orden de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria en los casos de solares privados, y realizando las labores de adecentamiento y supresión de la vegetación, maleza o leña, que genere un peligro de incendio y afecte a la higiene y salubridad pública, en los terrenos o espacios municipales.

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 adoptar las medidas previstas en la legislación urbanística para el cumplimiento de ese deber.

**SEGUNDA:** Asimismo, debe cumplir el deber de conservación previsto en la normativa urbanística en relación con los bienes y espacios municipales en idénticas condiciones, extremando las medidas y reforzando el servicio de limpieza, si fuera necesario, mientras persista el riesgo de incendio.

**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 finca y espacio público a que se refieren la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto, ejecutando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias para dotar a las mismas de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones y riesgos que su deficiente estado de conservación y/o mantenimiento de material altamente inflamable 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).