



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS**  
**EXCMA. SRA. ALCALDESA**

**Expediente: 258/2026 Actuación de oficio**  
**Asunto: Conservación y Ornato del Casco Histórico Alto de Burgos**  
**Trámite: Resolución**

Excma. Sra.:

Nos dirigimos a V.E. en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Esta Procuraduría del Común ha tenido conocimiento, a través de los medios de comunicación<sup>1</sup>, del deficiente estado de conservación de diversas parcelas sitas en el Casco Histórico Alto de la ciudad de Burgos, entorno urbano de gran significado histórico y cultural dado su rico patrimonio medieval, que alberga algunos de los rincones más emblemáticos de Burgos, como la Iglesia de San Gil, el Mirador del Castillo, el Arco de San Esteban o San Gil, y a escasos metros del monumento más visitado de la ciudad, la Catedral de Burgos. Asimismo, no podemos olvidar que forma parte del Camino de Santiago, lo que incrementa el número, ya de por sí notable, de personas que atraviesan el entramado de calles que conforman el centro histórico de la ciudad. Estas circunstancias hacen que el deterioro del Casco Histórico Alto también afecte negativamente a la imagen de la ciudad de Burgos.

Los residentes del Casco Alto de Burgos y las continuas reclamaciones de las asociaciones vecinales, vienen denunciando el “*abandono*” del barrio por parte de las Instituciones. Aunque es una zona con un alto valor histórico, sufre un proceso de degradación estructural y social que los vecinos califican de insostenible, afirmando que el espacio situado entre el callejón de las Brujas, en la trasera de la Iglesia de Santa Águeda, y la calle Fernán González, eje vertebrador de la ruta jacobea por la que los peregrinos cruzan la parte alta de la ciudad, se ha convertido en un espacio en el que se arrojan basuras, escombros y donde prolifera la maleza. Asimismo, diversas parcelas sitas en la calle Arco de San Esteban, en las inmediaciones del Arco de San Gil o en la calle Felipe de Abajo, núm. 9, constituyen un foco de insalubridad, propiciando una imagen negativa del medio urbano.

---

<sup>1</sup> Diario de Burgos, 9 de febrero de 2026



En definitiva, el abandono y la falta de mantenimiento de los solares del Casco Histórico Alto de Burgos está generando eventuales riesgos e insalubridad en los casos más extremos de falta de conservación, pues algunos alberguen roedores e insectos, producen malos olores a causa del depósito de basura en su interior o en el entorno, y/o se hace un uso inadecuado de los mismos, con afectación incluso de los derechos del vecindario, a un medio ambiente adecuado, a la seguridad y a la protección de la salud.



Dado el estado de dichos solares, urge la adopción de las medidas que realmente permitan salvaguardar la seguridad pública, la salubridad y el ornato público. De ahí que, con arreglo a las facultades conferidas al Procurador del Común de Castilla y León por el Estatuto de Autonomía y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora de la Institución, se acordó promover la presente actuación de oficio, dirigiéndonos directamente a ese Ayuntamiento mediante la correspondiente Resolución, evitando cualquier dilación, incluso la derivada de la solicitud y recepción de los informes que habitualmente



solicitamos antes de resolver, en la medida en que entendemos que cualquier retraso perjudica la solución del problema. Por ello, el objetivo de esta Defensoría es urgir a esa autoridad municipal a adoptar de forma inmediata las medidas que le habilita la legislación urbanística en aras de salvaguardar la seguridad, la salubridad y el ornato público, aspecto este de especial interés dado el lugar histórico en el que se ubican los solares.

Como es conocido, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. Este deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad, delimitado por la ordenación urbanística, lo que implica su carácter estatutario y objetivo. Así lo viene señalando la Sala 3ª del Tribunal Supremo, la cual reiteradamente mantiene en sus sentencias que el ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad, del que forman parte auténticos deberes, como es el de mantener los bienes inmuebles en las 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, 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”.

Una redacción similar de esta obligación se recoge en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: “*A tal efecto se entiende por:*

*a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.*



*b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.*

*c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad”.*

Además de los preceptos citados en materia urbanística, debemos recordar que el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone en su apartado 2º que los entes locales tienen encomendadas, entre sus competencias, la protección de la salubridad pública y el medio ambiente urbano, así como la disciplina urbanística. Conforme al mismo, ese Ayuntamiento es competente en materia de protección de la salud pública en su término municipal, pudiendo y debiendo actuar de oficio, adoptando las medidas precisas para la adecuada conservación de los inmuebles y solares de su término municipal, máxime cuando puedan generar un riesgo para la seguridad y salubridad de la población.

Retomando el mentado deber de conservación de los propietarios de los solares del Casco Histórico Alto, ante una eventual inobservancia del mismo, que en el presente supuesto todo indica que no es cumplido con el rigor necesario desde hace años, esa Administración pública debería exigir la ejecución de las obras y actuaciones que sean necesarias para garantizar el cumplimiento de dicho deber de conservación en los términos legalmente previstos, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, tales como la orden de ejecución y, en su caso, los medios coactivos previstos en la ley.

Un incumplimiento del deber de conservación, como el que aquí se evidencia, legitima a la Administración para intervenir, puesto que, como ha señalado el Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 5 de noviembre de 1988) *“en el ámbito urbanístico la Administración está habilitada para intervenir en la actividad de los administrados no solo en la fase de construcción de los edificios, sino también a lo largo de la vida de estos con la finalidad de garantizar su permanencia en buenas condiciones. En efecto, nuestro Ordenamiento da lugar, en lo que ahora importa, a una definición del contenido normal del derecho de propiedad, del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y ello con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la «imagen urbana»”.*

En consecuencia, constatado que algún propietario de los solares del Casco Alto no cumple con sus obligaciones urbanísticas, ese Ayuntamiento debe proceder conforme a las normas que regulan la orden de ejecución, en concreto los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, para exigir la realización de las obras y actuaciones necesarias que garanticen el cumplimiento del deber de conservación por parte del titular;



deber que se fundamenta en garantizar la seguridad de las personas y los bienes, así como el ornato del propio solar y de su entorno, en un interés público en definitiva. La orden de ejecución, como es sabido, debe detallar con la mayor precisión posible las actuaciones y demás obras necesarias para mantener o reponer al inmueble o solar en las condiciones adecuadas, para lo que se han de subsanar las deficiencias advertidas en la fase previa de inspección, así como el presupuesto estimado y el plazo para llevarlas a cabo en atención a su entidad y complejidad.

Para la consecución de los objetivos fijados en la presente actuación de oficio se requiere la adopción urgente de medidas efectivas, encaminadas a la adecuación de los solares a las exigencias técnicas en el campo, incluso, de la rehabilitación y regeneración urbana, considerando que la normativa urbanística expresamente prevé la ejecución subsidiaria, como es conocido, a la que debe acudir en caso de incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario del terreno dentro del plazo conferido al efecto, o a la aplicación de cualesquiera fórmulas de reacción administrativa que sea conforme a las previsiones legales.

El artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone que *“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 este sentido, el artículo 322 del RUCyL (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), dispone en su apartado primero lo indicado a continuación: *“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”*.

El apartado cuarto del mismo artículo añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”*.

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 esa Corporación municipal que V.E. preside, se ejerzan las competencias municipales en materia de urbanismo, protección del medio ambiente urbano y salubridad pública, de conformidad con lo establecido en el**



artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en orden a que sean eliminadas las deficientes condiciones de limpieza y conservación de los solares del Casco Histórico Alto de Burgos que se hallen en estado de abandono.

**SEGUNDA:** Que por el órgano competente de esa Administración municipal se requiera a los propietarios de los solares del Casco Histórico Alto, cuyo estado de conservación sea contrario a la higiene y el ornato público, contribuyan a deteriorar la imagen del conjunto histórico de la ciudad de Burgos, e incluso eventualmente puedan poner en peligro la seguridad y salud de los viandantes y vecinos de los inmuebles colindantes, para que cumplan sus deberes de conservación y mantenimiento legalmente exigibles, procediendo a dictar cuantas órdenes de ejecución sean precisas para garantizar la seguridad, salubridad y ornato de los mismos, advirtiéndolo expresamente a sus titulares de que, en el caso de que no cumplieren voluntariamente, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de las labores de limpieza, conservación y cuantas resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, con cargo a los mismos, e, incluso, a ejercer la potestad sancionadora.

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