



**AYUNTAMIENTO DE ARENAS DE SAN PEDRO
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Limpieza de solar urbano / Riesgo de incendio – Resolución

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 **416/2026**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de un solar sito en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en Arenas de San Pedro (Ávila), y los daños y perjuicios que dicha situación ocasionaba a las fincas colindantes y zonas aledañas.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, dicha finca se encuentra en estado de abandono, con vegetación seca, maleza y presencia de residuos, con riesgo de incendio e insalubridad. Asimismo, afirma la persona reclamante que dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, mediante una denuncia de fecha XXX de junio, reiterada el XXX de octubre de 2025 y XXX de febrero de 2026, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere adoptado ninguna medida para solucionar la problemática suscitada.





Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió por esa entidad local un informe, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 22 de junio, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática expuesta; en el cual se hacía constar la tramitación llevada a cabo en el expediente administrativo XXX/2025, incoado el XXX de diciembre de 2025, así como procedimiento sancionador por infracción a la Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza de solares; destacando las siguientes actuaciones:

- Verificados por la Policía Local de Arenas de San Pedro los hechos denunciados el XXX de octubre de 2025, relativos al deficiente estado de conservación del solar sito en la calle XXX, de Arenas de San Pedro (Ávila), se procedió a requerir a sus titulares catastrales para que en un plazo no superior a diez días, procedieran a la limpieza y acondicionamiento de la parcela de su propiedad.

- La notificación del requerimiento de la Alcaldía fue rechazada por los interesados, siendo objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado.

- El XXX de mayo de 2026 consta nuevo informe de la Policía Local en el cual se pone de manifiesto que: *“al objeto de comprobar el cumplimiento de requerimiento municipal de limpieza efectuado a la propiedad, se observa que, a fecha de la presente, NO se ha dado cumplimiento al citado requerimiento, persistiendo el estado de falta de limpieza y mantenimiento del referido solar”*.

- Con fecha XXX de mayo de 2026 se incoa expediente sancionador de infracción administrativa en relación con los siguientes hechos: mantener una parcela en estado de suciedad y maleza, pese al requerimiento de Alcaldía notificado a la propiedad.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones:

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”*.

Una redacción similar sobre 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 uno de los conceptos que pueden determinar la intervención municipal en materia 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”.

Resulta que ante una eventual inobservancia del citado deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos o edificaciones, la Administración municipal debe exigir la ejecución de las obras o actuaciones que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento de este deber, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, en este caso particular, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. En definitiva, la intervención municipal, no es potestativa, sino que deriva del ejercicio de una competencia de obligado cumplimiento atribuida por la legislación sectorial urbanística y la general de régimen local, por lo que, en definitiva, se trata de una competencia irrenunciable para el órgano que dentro de la organización municipal la tenga atribuida.

Asimismo, en lo que ahora interesa, debemos recordarle que el incumplimiento de la orden de ejecución que ha sido 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, en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, a la vista del deterioro y abandono de la finca en cuestión, o de otras que se encuentren en la misma o similar situación, debemos insistirle en la necesidad de que ese Ayuntamiento siga actuando para evitar que se mantengan en dicho estado, pues esta situación, 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, sobre todo en esta época del año, riesgo de incendio.

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, en ejercicio de sus competencias otorgadas por la legislación urbanística y de régimen local, ha de velar por el cumplimiento del deber legal 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 otras previstas legalmente para que ese deber sea cumplido, evitando, especialmente en esta época del año, el inicio o propagación de incendios en el núcleo urbano y periurbano de su municipio.

SEGUNDA: A la vista de las circunstancias de que se ha hecho mérito precedentemente, en relación con la parcela sita en la calle XXX, de Arenas de San Pedro (Ávila), tenga en cuenta que, requerido el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento que son legalmente exigibles, ante la eventual inobservancia por parte de los propietarios obligados, el Ayuntamiento debe proceder a la ejecución subsidiaria, con cargo a los mismos, realizando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias para dotar a la misma de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones, especialmente de incendio, 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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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