



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Limpieza de fincas y solares / Riesgo de incendio

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 **2271/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación de diversas fincas y solares, sin desbrozar, tanto públicas como privadas, en la localidad de XXX (León). Según manifestaciones de la persona autora de la queja, la existencia de gran cantidad de maleza en zonas abandonadas, escombros en solares, hojas secas, arbustos y ramas caídas, podía facilitar la iniciación o propagación del fuego.

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 en el cual se hacía constar que:

- Todos los años se procede a publicar un Bando de la Alcaldía relativo a la obligación de los propietarios de fincas privadas dentro del municipio de realizar las labores de mantenimiento y limpieza, a fin de evitar peligro de incendios, publicado en el tablón de edictos electrónico y en todos los tableros físicos del municipio.

- Durante el ejercicio 2025 también se notificó personalmente por Decreto de Alcaldía a varios titulares catastrales de fincas dentro del casco urbano, a fin de que procedieran a su desbroce y limpieza, tal y como se determina en la Ordenanza municipal.

- Respecto a las fincas de titularidad municipal, se informa que las labores de mantenimiento y limpieza son llevadas a cabo por los empleados municipales en plantilla y subvencionados a cargo del Plan de ocupabilidad e inserción laboral, PLANIEL y otros Planes de empleo concedidos.

- Asimismo, considera esa Entidad local que siendo de dominio público, pues se ha publicado en numerosos medios de comunicación locales, autonómicos y nacionales que



el Ayuntamiento de XXX ha interpuesto denuncia contra XXX por la deficiente gestión de la extinción de los incendios que asolaron el término municipal de XXX, entre otros, el pasado mes de agosto, y que la queja formulada guarda relación directa con los incendios objeto de la denuncia, esta Defensoría debería abstenerse de continuar con la misma.

Teniendo en cuenta que el presente expediente fue iniciado a partir de quejas presentadas en el año 2025, después de que ocurrieran diferentes episodios de incendios forestales y urbanos forestales en la provincia de León durante el mes de agosto, incluso en el término municipal de XXX, cuya iniciación y tramitación ya se realizó en una época en la que había desaparecido el riesgo de incendio, parece oportuno a esta Procuraduría del Común no dejar pasar la oportunidad de resolver este expediente en el momento presente, pues la llegada del verano propicia que vuelva producirse el riesgo de incendios motivado por la acumulación de maleza en fincas y solares urbanos y periurbanos, máxime si se hallan en desuso o estado de abandono, todo ello sin perjuicio de que ese Ayuntamiento haya actuado conforme nos ha indicado con referencia al año 2025 y, consecuentemente, a fecha de los corrientes las fincas y solares de titularidad pública o privada del municipio se hallen en adecuado estado de conservación, es decir hayas sido desbrozadas de forma que haya desaparecido el riesgo de incendio.

Pues bien, esta Procuraduría del Común, en el ejercicio de nuestras funciones, hemos considerado de especial interés efectuar un recordatorio de los deberes legales en materia urbanística que pesa sobre las autoridades municipales de la Comunidad, teniendo en cuenta que las abundantes lluvias de los meses de invierno y primavera han contribuido al crecimiento de la vegetación en densidad y altura, por lo que la limpieza de las fincas y solares urbanos y periurbanos resulta necesaria, incluso perentoria, debiendo por ello las citadas autoridades adoptar las medidas de prevención y protección a que habilita el ordenamiento jurídico, tratando de evitar cualquier dilación en cuanto que ello puede contribuir al inicio y propagación de incendios y, con ello, a poner en riesgo la seguridad de las personas y los bienes, e, incluso, del medio ambiente. Además, los especialistas ya vaticinaron un verano complicado en materia de incendios, con una intensidad igual o superior a la del año 2025, lo que lamentablemente está siendo cierto a la vista de los numerosos incendios sufridos desde finales de la primavera en la Comunidad y en otros territorios del país.

Por ello, como seguramente V.I. conoce, esta Procuraduría del Común promovió durante la pasada primavera dos actuaciones de oficio, que dieron lugar a los expedientes **616/2026¹** y **617/2026²**, en el marco de cuya tramitación nos dirigimos, respectivamente, a todos los Ayuntamientos de los municipios de Castilla y León que superaban los 5.000 habitantes, así como a las nueve Diputaciones provinciales de la Comunidad, con la

¹ https://www.procuradordelcomun.org/archivos/resoluciones/1_1776411249.pdf

² https://www.procuradordelcomun.org/archivos/resoluciones/1_1776410483.pdf



finalidad, en este último caso, de que, mediante su colaboración y por los medios y en la forma que considerasen más oportunos, transmitieran al resto de los Ayuntamientos de los municipios de sus respectivos ámbitos territoriales el contenido de nuestra Resolución, con el objetivo último de alertar a las Corporaciones municipales sobre la incidencia positiva que consideramos tiene el ejercicio de las competencias urbanísticas que les son propias, en particular, para velar y exigir el cumplimiento del deber legal de conservación que pesa sobre los propietarios respecto de los terrenos y fincas de que sean titulares, en la medida en que su cumplimiento contribuye no solo a garantizar el ornato público del municipio, sino también la salud y seguridad de personas y bienes, minimizando el riesgo de incendios.

Con carácter general, el deber de conservación viene contemplado, en efecto, en la normativa urbanística, como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios, sean públicos o privados, de toda clase de terrenos y construcciones, a conservarlos y mantenerlos 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 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, así como 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 este deber 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, a la vez que en el número 2 dispone que *“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”.

La legislación urbanística atribuye, pues, a los Ayuntamientos la competencia de vigilar y exigir el cumplimiento del deber legal de conservación que los propietarios, sean públicos o privados, tienen respecto de los terrenos cuya titularidad ostenten. Por lo tanto, 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.

Esto es, ante la eventual inobservancia de este deber por parte de los titulares, la Administración municipal, en ejercicio de la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya gestión se configura como una de las competencias “propias” de las Corporaciones municipales, en virtud del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debe realizar las actuaciones que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, 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.

Aunque sea bien conocido, procede recordar lo dispuesto por el artículo 106 de la LUCyL, en lo que ahora interesa: *El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8; (...) la limpieza (...) de solares (...). El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas (...).*

Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las actuaciones (en su caso obras) que sean necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como, en su caso, el presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su urgencia, entidad y complejidad.

Asimismo, debemos recordarle que el incumplimiento de la orden de ejecución 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, 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 cuanto 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, incluso las de tipo sancionador.

Por ello, debemos insistirle en la necesidad de seguir actuando para que fincas y terrenos, sean de titularidad pública o privada, de cualquier parte del casco urbano o alrededores de las localidades del término municipal de XXX (León), se mantengan en un adecuado estado de conservación, pues de lo contrario, la proliferación de vegetación y maleza, sin ningún mantenimiento, 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, por lo que debe ser incluido en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, así como la adopción urgente de cuantas medidas considere necesarias, dentro de las previsiones normativas anteriormente citadas, de forma muy especial en periodo estival en que nos hallamos. Todo ello dicho con la cautela necesaria, pues es muy probable que esa Corporación municipal ya haya actuado en el ejercicio de sus competencias en la línea de lo argumentado precedentemente y formulamos seguidamente en la parte resolutive de este escrito.

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, en consonancia con las directrices generales fijadas por esta Institución en las resoluciones correspondientes a actuaciones ya referenciadas, 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, vele por el cumplimiento del deber legal de los propietarios de terrenos y solares, sean públicos o privados, incluido el propio Ayuntamiento, en su caso en coordinación con las entidades locales menores, de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, extremando las medidas de vigilancia e inspección, para evitar, especialmente en esta época del año, el inicio o propagación de incendios en el municipio de XXX.



SEGUNDA: Que tenga en cuenta que debe requerir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento que son legalmente exigibles, procediendo, en su caso, a dictar cuantas órdenes de ejecución sean precisas, advirtiéndolo expresamente a los obligados de que, en el caso de que no se cumpla voluntariamente lo ordenado, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, con cargo a los mismos, de las labores de limpieza, conservación, y cuantas resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, incluso adoptando medidas de carácter coercitivo o sancionador.

TERCERA: 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, sobre todo mientras exista riesgo de incendio.

CUARTA: Que cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año como, por ejemplo, el 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, a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

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