



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Excma. Sra. Alcaldesa
XXX

Asunto: Limpieza de residuos / Solicitud de retirada de alpacas de paja / Resolución

Excma. Sra.:

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 **702/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de una zona del término municipal de XXX, que se halla llena de escombros y residuos de paja, causando una imagen de abandono y dejadez del municipio, tal y como refleja una fotografía que muestra la problemática generada por la falta de limpieza y ornato público, debido al incumpliendo por los propietarios del deber urbanístico de conservación de los terrenos en condiciones de seguridad y salubridad.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:



- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, detallando el estado de conservación y limpieza actual de la citada zona.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de los terrenos objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar los mismos 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, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de agosto de 2023, adjuntando un informe técnico emitido por el arquitecto asesor del Ayuntamiento de XXX, en el cual se hacía constar que:

“Habiendo examinado la instancia presentada ante este Ayuntamiento por D. Tomás Alberto Quintana, en calidad del Procurador del Común de Castilla y León, sobre la que interesa la situación en que se encuentra una zona con frente a la XXX de la localidad, y en concreto, sobre el deficiente estado de conservación, con escombros y residuos de paja, que causa a juicio de una queja recibida una imagen de abandono y dejadez en el municipio de XXX, se informa:

En la foto parece apreciarse que la parcela en cuestión es la trasera del XXX.

Dicha parcela se encuentra en Suelo urbano, atendiendo a las NN.UU.MM. de XXX, y la zona señalada está dentro de la Ordenanza de Borde de Casco. En dicha ordenanza se permite el uso agrícola y ganadero clase A, esto es, usos agrícolas.

Las Normas urbanísticas de la localidad recogen que todos los solares situados en suelo urbano deberán estar libres de la acumulación de escombros, vertidos, o el crecimiento de vegetación incontrolada; también figura que, sólo se permite el almacenamiento exterior de las pequeñas cantidades de paja o fardos que resulten necesarias e imprescindibles para la realización de labores agrícolas o ganaderas cotidianas.

Una vez girada visita, se aprecia mayormente la presencia de materiales y maquinaria, pero, en cualquier caso, propios de una actividad agrícola, lo cual está permitido por la normativa urbanística. A juicio de este técnico, por la cantidad allí depositada, no da la impresión de que se esté llevando a cabo un almacenamiento de materiales agrícolas a gran escala.



Sí que se aprecia la existencia de vegetación incontrolada, pero que, a juicio de este técnico, es similar a la mayoría de las parcelas en situación de borde de Casco del municipio, y que, en la mayoría de los casos, su imagen y condiciones difieren muy poco del suelo rústico circundante.

Es por ello, y siempre a juicio de este técnico, por lo que en la fecha de la visita se estima que la situación existente en dicha parcela en particular no parece causar un perjuicio manifiesto a la imagen del municipio de XXX en general, dado que el uso de la misma es agrícola, con lo que ello conlleva, y además, que la mayoría de las parcelas en situación de Borde de Casco tienen una casuística similar, y no sólo la que en este informe se trata en particular.

Ahora bien, sí que se estima que el Ayuntamiento debiera comunicar a los propietarios de ésta y de todas las parcelas que se encuentran en la misma situación, para que eviten todo crecimiento de vegetación incontrolada, ya que llegado el caso, podría favorecer la propagación de un incendio u otras situaciones de riesgo”.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Debemos comenzar poniendo de manifiesto que, según la documentación obrante en el expediente, parece resultar acreditado, tal y como manifestaba el reclamante, el deficiente estado de conservación de una zona del municipio en la que se depositan escombros y residuos de paja, corroborando el arquitecto asesor “*la existencia de vegetación incontrolada*” que es “*similar a la mayoría de las parcelas en situación de borde de Casco del municipio, y que, en la mayoría de los casos, su imagen y condiciones difieren muy poco del suelo rústico circundante*”.

Pues bien, al respecto es oportuno señalar que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos 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, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX no sería responsable del deficiente estado de conservación de los solares objeto de la presente queja sitios en ese municipio, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de



mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como argumenta la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*.

Sin embargo, ante la inobservancia de este deber urbanístico por parte de los propietarios, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL.

En relación con ambas obligaciones, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los solares o inmuebles por cuenta de sus propietarios, debemos indicarle que, precisamente, el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de **responsabilidad patrimonial**. En efecto, la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, cuando se ocasionen daños a terceros, podría suponer responsabilidad patrimonial de la administración y entonces tendría que hacer frente a las indemnizaciones por los daños y perjuicios que, en su caso, sufran los perjudicados (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017, entre otras muchas).

Seguidamente, procede invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpliera. Ese Ayuntamiento de XXX, como bien conoce, ostenta la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que 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 su desarrollo, 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 precepto 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 definitiva, resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de limpieza, seguridad, salubridad, higiene, ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, pero que se debe fomentar desde instancias municipales, ejerciendo las competencias urbanísticas que le son propias y atajando los incumplimientos con las medidas previstas en la normativa reguladora y ajustadas a la finalidad que se persigue. Por ello, debemos insistirle en la necesidad de mejorar las condiciones de seguridad, ornato e higiene públicas en su municipio, reforzando las medidas de control por parte de esa corporación, que debe actuar para prevenir que se produzca un estado de deterioro y abandono de la imagen del municipio de XXX, exigiendo, si fuera preciso, el cumplimiento de sus deberes a los titulares de los inmuebles, e, incluso, ejerciendo sus competencias ejecutivas y sancionadoras, conforme prevé la normativa urbanística, cuando sea necesario.

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 vele 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 y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario.

SEGUNDA: Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año como, por ejemplo, las de limpieza de vegetación y maleza, ha de tenerse en cuenta esa circunstancia para actuar periódicamente en el ejercicio de las competencias antedichas a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

TERCERA: Todo lo anteriormente señalado se indica con objeto de que adopte los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, agilizando la incoación de los expedientes de orden de ejecución, respecto de



los propietarios de los solares que no cumplan el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, haciendo expresa advertencia a que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, sean exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

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