



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**XXX**  
**(Salamanca)**

**Asunto: Limpieza de solar urbano / 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 **1339/2023**, 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 la finca sita en calle XXX, de XXX (Salamanca) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera a las viviendas colindantes.

Según manifestaciones del autor de la queja, la citada finca *“no cumple con las condiciones esperadas de seguridad y salubridad debido a la gran cantidad de maleza que tiene, con el consecuente peligro de incendio”*; a pesar de los reiterados escritos presentados ante ese Ayuntamiento por XXX, solicitando que se procediera a la limpieza de la misma, a la fecha de presentación del escrito de queja la problemática suscitada seguía sin solución.





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 parcela sita en calle XXX de XXX (Salamanca).

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar el mismo 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta los escritos presentados ante ese Ayuntamiento por D. XXX, adjuntando, en su caso, copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 23 de octubre de 2023, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se detallan las siguientes actuaciones acometidas:

- Con fecha de 10 de julio de 2023 se registra en el Ayuntamiento la solicitud de limpieza de la finca sita en la calle XXX, con núm. de registro 2023-E-RC-XXX, firmada por XXX.

- Con fecha de 13 de julio de 2023 se envía a XXX un requerimiento de limpieza del solar de su propiedad, firmado por el Sr. Alcalde-Presidente, recepcionado con fecha 14 de julio de 2023.

- Con fecha de 16 de agosto de 2023, se publicó un Bando Municipal requiriendo la limpieza a todos los propietarios de solares en mal estado de conservación del casco urbano, estableciendo un plazo de 10 días hábiles para ello, con la advertencia de que, transcurrido el mismo, el personal del Ayuntamiento procedería a revisar todas las parcelas.

- Asimismo, se comunicó de forma individualizada a todos aquellos titulares que no habían limpiado su finca, la obligatoriedad de proceder en un plazo máximo de 30 días



naturales, entre ellos, a XXX, el 17 de octubre de 2023, ordenando proceder a la limpieza de su parcela, de cuya comunicación consta acuse de recibo.

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:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto 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 del solar objeto de la presente queja sito 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 dice 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”*, como parece haber sucedido en este caso.

Sin embargo, es cierto que ante un eventual incumplimiento de este deber, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para exigir la ejecución de las tareas necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, instrumento que es la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

En relación con estas obligaciones anteriormente citadas, vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles de cuenta de sus propietarios, debemos advertir a esa entidad local que el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto,



destacando la STS de 16 de febrero de 1999, entre otras, de conformidad con la cual “*Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios*”. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de atribución de responsabilidad patrimonial a la Administración, cuando se hayan ocasionado daños a terceros, recriminando y sancionando la inactividad de los Ayuntamientos y la consiguiente dejación del ejercicio de su función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, en el presente supuesto el mentado deber de vigilancia y prevención ha sido parcialmente observado por ese Ayuntamiento, habiendo requerido a los propietarios que no habían limpiado su finca, previa publicación el 16 de agosto de 2023 de un Bando Municipal recordatorio del deber de conservación y limpieza, proceder a tal efecto en un plazo máximo de 30 días naturales. Por el momento, y sin perjuicio de cualquier otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, la limpieza de la finca objeto de queja se realizó en el mes de mayo mediante el pastoreo de la misma, con tres cabras, alegando el propietario que las lluvias tardías del presente año habían facilitado el crecimiento de hierbas de manera espontánea, no habiendo podido proceder de nuevo a la limpieza por los existencia de árboles frutales y el procedimiento judicial de deslinde de la citada finca con los colindantes.

Por lo tanto, ni el propietario ha adoptado las medidas oportunas en orden a la adecuación del solar, ni ese Ayuntamiento ha procedido a su limpieza por sus propios medios, repercutiéndole los gastos correspondientes, tal y como había advertido a los ciudadanos.

En consecuencia, procede invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. Ese Ayuntamiento, 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, higiene, ornato o habitabilidad de edificaciones y terrenos, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos titulares de los mismos, que se debe fomentar desde instancias municipales, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de carácter sancionador. Por ello, debemos insistirle en la necesidad de mejorar y reforzar las medidas de control, exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes y actuando para prevenir que se produzca un estado de deterioro y abandono de la imagen urbana del municipio, incluyendo en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales actuaciones de vigilancia, inspección y prevención, que deben ser más intensas en el periodo estival y, en todo caso, cuando sean necesarias.

Ese Ayuntamiento debe disponer de un mecanismo a través del cual facilite a sus vecinos el cumplimiento de lo que son sus deberes, poniendo a su disposición tanto información como medios que simplifiquen al máximo las obligaciones ciudadanas. Por esta razón, nuestra recomendación se dirigirá, en este sentido, para que mediante la aplicación de un Reglamento u Ordenanza de Limpieza y Conservación, pueda el Ayuntamiento adoptar alguna decisión que contribuya a solucionar el problema que se ha planteado en esta queja, logrando una mayor implicación y sensibilidad vecinal que pueda frenar la degradación del término municipal y conseguir las condiciones adecuadas de salubridad, ornato y bienestar ciudadano.

A juicio de esta Institución, la Ordenanza de Limpieza y Conservación constituye un medio útil para articular la corresponsabilidad pública y privada en la protección del entorno urbano y mejora de la calidad de vida, regulando las actividades y servicios de limpieza de los espacios tanto de uso público, como privado, y de las medidas tendentes a su conservación, pudiendo incluir estrategias de recogida selectiva de residuos o de limpieza del municipio, y de concienciación ciudadana, reforzando la implicación vecinal.

De igual manera deberá reaccionarse reforzando las medidas de control (entre las que pueden incluirse sistemas de vigilancia específicos en determinados entornos), exigiendo responsabilidad a los sujetos que incumplen sus deberes. La reacción de los poderes públicos ante el quebrantamiento de las normas de conservación es también una responsabilidad de las autoridades locales, que deben aplicar el régimen correctivo y sancionador previsto para supuestos lesivos y dañosos.



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. Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año; por ejemplo, las de 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.

**SEGUNDA:** A fin de resolver el problema planteado en la presente queja, proceda, en el caso de que el propietario de la finca sita en calle XXX, de XXX, no cumpliera en el plazo señalado lo acordado, a ejecutar subsidiariamente las actuaciones necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquel, en su caso, incluso por la vía de apremio.

**TERCERA:** Que se valore la posibilidad de aprobar por esa Administración local una Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y conservación de su municipio, que acreciente la implicación ciudadana y establezca el correspondiente régimen para el cumplimiento de los deberes legales de conservación y de ornato de los inmuebles, incluso un régimen sancionador, para impedir el deterioro de la imagen urbana del municipio de XXX (Salamanca).

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