



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA  
ILMO. SR. ALCALDE

**Asunto: Limpieza de solares urbanos en Oteruelos (Soria) / Riesgo de incendio / Incumplimiento de resolución aceptada**

Ilmo. Sr.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa a la persistente inactividad del Ayuntamiento de Soria ante el deficiente estado de conservación de diversas parcelas sitas en el camino Lavadero, de Oteruelos (Soria), correspondientes a los números catastrales XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX y XXX; los daños y perjuicios causados a las fincas colindantes dada la cantidad de maleza existente y el alto riesgo de incendio que dicha situación genera. Esta cuestión ya fue abordada en el expediente 1432/2024 que finalizó con una Resolución de esta Defensoría que fue expresamente aceptada por ese Ayuntamiento.

El autor de la reclamación registrada en esta Institución reitera la falta de actuación de ese Ayuntamiento y añade que sobre este asunto *“se publicó un bando con fecha 9 de julio de 2025 pero a las fechas que estamos no se ha realizado absolutamente nada”*.

La situación descrita ha dado lugar a la apertura de un nuevo expediente que se tramita en esta Institución con el número **1628/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El contenido de la información remitida por ese Ayuntamiento durante la tramitación del expediente 1432/2024, las afirmaciones vertidas por el autor de la queja así como la situación de riesgo debido a las altas temperaturas y el persistente incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que venimos sufriendo obligan a las administraciones públicas a adoptar medidas urgentes de prevención y protección, evitando cualquier dilación que pueda poner en riesgo la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente.

En este marco, la existencia de solares en estado de abandono, con acumulación de vegetación, genera un riesgo objetivo e severo de incendio. Dicho riesgo requiere ser enfrentado mediante una actuación ágil y eficaz, que no puede quedar supeditada a la tramitación ordinaria del procedimiento de queja, con solicitud de información por nuestra parte a la administración implicada, ya que ello podría suponer una demora de la que podrían derivarse consecuencias indeseadas. Por ello, la intervención del Procurador



del Común mediante Resolución directa dirigida a ese Ayuntamiento resulta plenamente justificada, en aplicación de los principios de precaución y prevención, ampliamente reconocidos en la normativa ambiental y de seguridad ciudadana, así como del principio de eficacia administrativa previsto en el artículo 103 de la Constitución Española.

Cabe pues, dando por cierta la información facilitada por la persona interesada, basada además en la información allegada, hacer a ese Ayuntamiento un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística.

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 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, 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”.

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de Soria no sería responsable del deficiente estado de conservación de las fincas objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener las mismas en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene 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, por el contrario, parece haber ocurrido en el presente supuesto.

No obstante lo anterior, la legislación urbanística atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este deber legal de conservación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten.

Esto es, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, en ejercicio de la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya gestión se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales, en virtud del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración municipal, como es sabido, en la línea de lo que V.I. nos indicó en el informe remitido en su día, dispone de un instrumento jurídico formal, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL, para exigir la realización de las obras necesarias que garanticen el cumplimiento del deber de conservación antes referido; deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, así como en garantizar la salubridad e higiene de los terrenos e inmuebles, alcanzado a toda su extensión, no solo a las partes del mismo colindantes a la vía pública. 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.

Asimismo, debemos recordar 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 cuantos propietarios de los mismos, pero se debe fomentar y exigir desde instancias municipales, ejerciendo las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes y atajando la inobservancia con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue.

Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de las fincas y terrenos que, además de perjudicar la imagen de su municipio y afectar al ornato público, puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, así como causar daños a los inmuebles colindantes, y en estos casos, si se produce algún problema indeseado que afecte a la salud o seguridad de las personas o bienes, cualquier afectado podría exigirle la correspondiente responsabilidad patrimonial. A lo que hay que añadir el evidente riesgo de incendio que genera y las consecuencias que de ello se pueden derivar.

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: Reiterar que esa Corporación municipal que V.I. preside debe velar 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 e inspección para que ese deber sea objeto de cumplimiento.**

**SEGUNDA: Insistir en que ante el deficiente estado de conservación de las parcelas objeto de la presente queja [números catastrales XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX y XXX], se proceda, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya en este sentido, a agilizar al máximo la incoación de los correspondientes expedientes de orden de ejecución, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, fueran exigidas, comportará la inmediata 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; o de ser ajustado a derecho se impongan las correspondientes sanciones.**



**TERCERA: Recordar nuevamente el riesgo de incendio y que sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución, ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, siempre que de ello se deriven daños a terceros.**

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

**NOTA IMPORTANTE:** No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).