



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO  
ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Estado de abandono de fincas / riesgo de incendio**

Ilma. Sra.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa al deficiente estado de conservación de los solares ubicados en la calle Fuente de la Eugenia de ese municipio, lo que podría estar generando un importante riesgo en caso de incendio con graves consecuencias para para la seguridad de personas, bienes y medio ambiente.

Esta reclamación ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Institución con el número **1624/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

En el referido escrito registrado en esta Institución, cuya veracidad no se prejuzga, se dice que la situación que presentan las parcelas de esa calle hace necesario su segado y desbroce, y así mismo se menciona que con fecha 20 de agosto del año en curso se ha dirigido a ese Ayuntamiento un escrito con 22 firmas para poner en su conocimiento la situación de riesgo y solicitar su intervención.

El hecho de que un importante número de vecinos se hayan dirigido a ese Ayuntamiento denunciando el mencionado descuido así como la situación de emergencia y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que venimos sufriendo obligan a adoptar medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan 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 real de incendio. Dicho riesgo requiere una actuación ágil y eficaz que no puede quedar supeditada a nuestra tramitación ordinaria de los expedientes de queja, con solicitud de información, ya que esto podría suponer una demora con consecuencias irreparables. Por ello, la intervención del Procurador del Común mediante Resolución directa 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, hacer a ese Ayuntamiento un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística.

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 no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a su propietario de mantener el mismo 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 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 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, en su caso, el presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.



Asimismo, debemos recordarle que el incumplimiento de la orden de ejecución dictada 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 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, atajando los incumplimientos con las medidas previstas legalmente que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de tipo sancionador.

Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de las fincas de ese municipio, pues 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, especialmente, a la vista del contenido de la queja que nos ocupa, por el riesgo cierto de incendio, por lo que, además de la actuación inmediata por parte de esa administración que ahora se requiere, debe valorar incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención de los riesgos de incendios derivados del estado de abandono de fincas situadas en su municipio; riesgos que son especialmente intensos en el periodo estival en el que nos encontramos.

En segundo término y dando por hecho que ese Ayuntamiento no haya dado aún respuesta al escrito que le dirigió en relación con los solares de la calle Fuente de la Eugenia, y a pesar del escaso tiempo transcurrido desde su presentación, estamos obligados a recordarle su obligación de dar una oportuna respuesta a cuantas cuestiones le planteen los ciudadanos.

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 ha de 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, así como adoptando las medidas legalmente previstas para que se dé cumplimiento al deber de conservación de aquellos.**

**SEGUNDA:** Cuando se trate de actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas año tras año como, por ejemplo, las de 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, ejercitando la orden de ejecución e, incluso, la ejecución subsidiaria a costa del propietario del bien si fuera necesario, así como la potestad sancionadora si hubiere lugar a ello, a fin de que las fincas se mantengan en adecuado estado de conservación.

**TERCERA:** Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular y con la inmediatez requerida en relación con los solares a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.

**CUARTA:** Recordar a ese Ayuntamiento su obligación legal de dar respuesta expresa no solo a la solicitud formulada en relación con los solares de la Calle Fuente de la Eugenia, sino a cualquier solicitud o escrito que le presenten los ciudadanos.

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).