



**Ayuntamientos de municipios de más de  
5.000 habitantes de Castilla y León**

**Expediente: 616/2026 Actuación de oficio**  
**Asunto: Deber de conservación de fincas y solares / Prevención de incendios**  
**Trámite: Resolución**

Ilmo. Sr. / Ilma. Sra.:

Nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

En ejercicio de las facultades que nos confiere el artículo 18 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León y los artículos 12 y siguientes de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León, hemos acordado promover la presente actuación de oficio, dirigiéndonos a todos los Ayuntamientos de los municipios de Castilla y León que superan los 5.000 habitantes de la Comunidad, con el objetivo último de alertar a las Corporaciones municipales sobre la incidencia positiva que consideramos que 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.

La decisión de iniciar esta actuación de oficio se fundamenta principalmente en el peligro de incendio que suele producirse durante el verano en solares y terrenos contiguos al casco urbano, un peligro que se evidenció de manera dramática durante el verano pasado con los incendios forestales y urbanos-forestales sufridos, especialmente en algunas provincias de la Comunidad, incendios que también afectaron en algunos casos a varios núcleos urbanos. Todo ello determinó, por lo que a la actividad desarrollada por esta Defensoría se refiere, que recibiéramos numerosas quejas en las que se advertía del alto riesgo de incendios derivado de la falta de mantenimiento de solares y espacios urbanos o zonas periurbanas, tanto de titularidad pública como privada, en nuestras ciudades y pueblos, debido al deficiente estado de conservación y crecimiento descontrolado de la vegetación y maleza en parcelas y solares, frecuentemente en estado



de abandono; situación que obliga a las Administraciones públicas 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 lo que al presente ejercicio se refiere, es evidente que las abundantes lluvias de los últimos meses están contribuyendo al crecimiento de la vegetación en densidad y altura. Por ello, los especialistas ya vaticinan un verano complicado en materia de incendios, con una intensidad igual o superior a la del año 2025, lo que lamentablemente anticipan los primeros incendios habidos en la Comunidad y Comunidades limítrofes cuando apenas se ha iniciado la primavera.

En definitiva, esta Defensoría considera que es pertinente abordar la problemática referida, destacando el factor de riesgo que supone que fincas y solares se hallen en estado de abandono, máxime después de las intensas lluvias de los últimos meses. Por ello, nos dirigimos directamente a los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes, mediante la presente Resolución en el marco de una actuación promovida de oficio, considerando que no es necesario realizar una solicitud de informe, pues en este caso nuestra intervención consiste en efectuar un recordatorio a las Corporaciones a que nos dirigimos para que, en cumplimiento de la normativa urbanística, exijan el cumplimiento del deber de conservación de fincas y solares a sus propietarios, en aras de salvaguardar la seguridad, la salubridad y el ornato público aplicable. Asimismo, consideramos justificada nuestra intervención mediante Resolución directa a los Ayuntamientos concernidos 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.

La normativa cuyo cumplimiento consideramos de especial interés, sobre la base de lo anteriormente expuesto, es bien conocida. En efecto, con carácter general, 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, sean públicos o privados, de toda clase de terrenos 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 a los Ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento de este 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, tras efectuar la oportuna visita de inspección, debe exigir la ejecución de 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 (...) 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 (...).*

A lo que cabría añadir lo dispuesto, en desarrollo del mencionado artículo de la LUCyL, lo establecido en los artículos 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, todo ello con la finalidad de insistir en la competencia municipal para intervenir, mediante el ejercicio de las competencias urbanísticas de que se ha hecho mérito, para que los terrenos y solares del ámbito urbano y periurbano del término municipal se mantengan en adecuado estado de limpieza y conservación, evitando que la vegetación contribuya al inicio o propagación de incendios durante los meses venideros, que es lo que constituye el fin último de la presente actuación de oficio.

Asimismo, como también es conocido, ante un eventual incumplimiento por el propietario de lo ordenado por el Ayuntamiento, no promoviendo la limpieza o actuaciones necesarias para mantener su finca o terreno en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, la normativa urbanística le habilita para adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir el estado de deterioro en que se hallare:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado (hasta el límite del deber normal de conservación).

b. Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.

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”*.

Para la consecución de los objetivos fijados en la presente actuación de oficio esta Institución considera que puede ser conveniente la aprobación de normativa específica (ordenanza municipal) en materia de limpieza y acondicionamiento de fincas y solares por los Ayuntamientos, para facilitar la aplicación de la normativa urbanística, en caso de no disponer de ella, cuestión a valorar por cada Ayuntamiento.

En todo caso, se considera que la ordenanza municipal puede ser un instrumento normativo idóneo para concretar, en el ámbito territorial de cada municipio, las condiciones de conservación exigidas, requisitos, plazos, límites aplicables; incluso usos permitidos o prohibidos de barbacoas, hornillos y cualquier otro elemento que pueda causar fuego, e incluso las infracciones y régimen sancionador y otros instrumentos coercitivos en espacios urbanos y periurbanos; ordenanza cuya aprobación puede realizarse en el ejercicio de la potestad reglamentaria reconocida a las entidades locales en



el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

En conclusión, con la presente Resolución, esta Procuraduría pretende que la Administración municipal a la que nos dirigimos adopte las medidas pertinentes para velar por el mantenimiento de los solares privados y también de los terrenos de propiedad municipal o de otras entidades públicas, libres de residuos y vegetación seca, con la masa arbórea y arbustiva aclarada, garantizando las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y con ello evitar el riesgo de inicio o de propagación de incendios en terrenos del núcleo urbano y periurbano, en aras de la protección de las personas y los bienes de ese municipio.

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, 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, de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, extremando las medidas de vigilancia e inspección, para evitar el inicio o propagación de incendios en el núcleo urbano y periurbano de su municipio.

**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, advirtiendo expresamente a los obligados que, en el caso de que no se cumpliera 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 de titularidad municipal, extremando las medidas y reforzando el servicio de limpieza, si fuera necesario, en periodo estival y, en todo caso y de forma más intensa en los meses de riesgo alto de incendio.

**CUARTA:** Cuando se requieran actuaciones de conservación que hayan de ser reiteradas periódicamente como, por ejemplo, las de eliminación de vegetación y



maleza, ha de tenerse en cuenta esa circunstancia por parte de ese Ayuntamiento para actuar en ese sentido en el ejercicio de las competencias antedichas.

**QUINTA:** Finalmente, valore la conveniencia de aprobar, en el supuesto de que no se hubiere actuado en este sentido, en el ejercicio de la potestad reglamentaria que le es propia, una Ordenanza reguladora del mantenimiento, conservación y limpieza de fincas y solares, especialmente para garantizar la prevención de incendios, dotándose de un marco normativo claro que favorezca la colaboración y concienciación ciudadana y permita conocer los criterios aplicables, incluyendo un régimen de infracciones y sanciones en la materia, en aras de la seguridad jurídica.

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