



AYUNTAMIENTO DE VALLE DE MENA
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Limpieza de solar urbano
Trámite: 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 **2061/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era el deficiente estado de conservación de la finca urbana colindante a XXX, de la localidad de XXX (Burgos), y a los perjuicios y daños que dicha situación genera a los inmuebles y zonas aledañas, entre las que se encuentra un espacio de juegos infantiles.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, dicha finca, situada en pleno casco urbano, solo se ha limpiado una vez en 19 años, convirtiéndose, así, en un lugar insalubre, lleno de ratas, culebras y malos olores, aparte del riesgo de incendio que podría estar generando, con graves consecuencias para los inmuebles cercanos, para la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición de información y después de dos reiteraciones de la misma, se remitió un informe por esa entidad local en el cual se hacía constar que:

- En el año 2025, recibida comunicación verbal relativa a la ocupación parcial del acceso a los garajes de la XXX por la maleza de la finca colindante, así como en la acera de la calle XXX, por parte del equipo de desbroces municipal se realizó una limpieza de dicha maleza habilitando el paso de manera correcta tanto al garaje como el paso por la acera.

- En el presente ejercicio, tras denuncia formulada el XXX de abril de los corrientes, se localizó a la persona titular del inmueble, persona de XXX y en estado XXX, sin ningún XXX, no siendo posible la realización por el mismo de las actuaciones que, como titular, debieran realizarse.



- Por ello, el Ayuntamiento va a proceder a incluir la finca descrita en un Plan de desbroces y limpieza municipal, iniciado el mes de mayo, incluyendo las labores de limpieza y/o desbroce de los límites de la finca con medios materiales y humanos del propio Ayuntamiento.

- Finalmente, puntualiza el Ayuntamiento que realiza anualmente, al menos, una limpieza general, en un término municipal con más de 100 núcleos de población.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones:

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 sobre 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 (RUCyL), definiendo en el punto segundo cada uno de los conceptos que pueden determinar la intervención municipal en materia 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*”.

Resulta que ante una eventual inobservancia del citado deber urbanístico de conservación en que incurran los ciudadanos, en cuanto propietarios de terrenos o edificaciones, la Administración municipal debe exigir la ejecución de las obras o actuaciones que sean necesarias, para garantizar el cumplimiento de este deber, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, en este caso particular, la orden de ejecución, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Orden de ejecución que 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.

Ese Ayuntamiento manifiesta que habiendo localizado a la persona titular del inmueble, de XXX y en estado XXX, sin ningún XXX, considera que, no siendo posible la realización por el mismo de las actuaciones que, como titular, debieran realizarse, procede incluir la finca objeto de queja en un Plan de desbroces y limpieza municipal, incluyendo las labores de desbroce de los límites de la finca con medios materiales y humanos del propio Ayuntamiento.

Actuación la precedente que se sitúa al menos materialmente en la línea de lo previsto ante el incumplimiento de una orden de ejecución, situación que 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 efecto, el artículo 106.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dispone que *“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, en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, a la vista del estado de deterioro y abandono de la finca en cuestión, o de otras que se encuentren en la misma o similar situación, procede que ese Ayuntamiento a incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, así como la adopción de cuantas medidas legalmente previstas para que las parcelas de ese término municipal, sean de titularidad privada o pública, se hallen en condiciones adecuadas de conservación y ornato público, máxime cuando la falta de conservación puede favorecer la aparición y propagación de incendios por las altas temperaturas del periodo estival en que nos encontramos.



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 la 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 previstas legalmente para que ese deber sea cumplido, para evitar, especialmente en esta época del año, 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.

TERCERA: Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular e inmediata, a la vista de las circunstancias de que se ha hecho mérito precedentemente, en relación con la finca urbana colindante a XXX, de la localidad de XXX (Burgos), realizando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias para dotar a la misma de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones, especialmente de incendio, que su deficiente estado de conservación pueda provocar en general y particularmente a los vecinos más cercanos.

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