



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

León, 11 de junio de 2019

**Junta Vecinal de XXX**  
**Sr. Presidente**  
**24225 - XXX**  
**(LEÓN)**

**Asunto:** Molestias causadas por un corral doméstico

Estimado Señor:

De nuevo nos dirigimos a Ud. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **20171609**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las molestias causadas por la actividad de un corral doméstico ubicado en su localidad.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos al Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas, y a la Junta Vecinal de XXX, solicitando información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y las Administraciones implicadas que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a las irregularidades cometidas por la inquilina de la vivienda sita en la C/ XXX, de la localidad de XXX, perteneciente al municipio leonés de Villanueva de las Manzanas. En efecto, según afirma el reclamante, el Presidente de la Junta Vecinal de XXX suscribió el 9 de diciembre de 2014 con XXX un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la C/ XXX, de esa localidad, comprometiéndose ésta a ejecutar una serie de obras para la mejora de dicho inmueble. Posteriormente, con fecha 29 de marzo de 2017 (Reg. entrada Ayuntamiento de XXX 10-04-17), D. XXX, como propietario de la



vivienda colindante sita en la C/ XXX, denunció ante el Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas la comisión de infracciones en la ejecución de dichas obras:

- Había ocupado parte de la parcela 197 del polígono 103, propiedad de esa Junta Vecinal, sin su permiso.
- Ha instalado un gallinero en el terreno indebidamente ocupado, generándole molestias (ruidos y malos olores) por la falta de higiene del corral.
- Ha modificado el cierre perimetral de la vivienda, ocupando la parte del terreno de dicha parcela situada entre ambas viviendas. Además, ha apoyado parte del muro del cierre en la pared de la vivienda de XXX, cegando la ventana que daba a ese espacio.

Posteriormente, el Sr. XXX volvió a presentar nuevos escritos ante la Junta Vecinal de XXX el día 25 de agosto, y la Administración municipal (Regs. entrada 507 y 509/18-08-17), en los que solicitaba su intervención para erradicar las molestias denunciadas.

En su respuesta, el Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas nos comunicó que las obras denunciadas disponían de la preceptiva licencia de obras concedida a la Junta Vecinal de XXX, mediante Decreto de Alcaldía de 11 de noviembre de 2014, para cambiar el portón, vallar la finca, pintar la fachada y adecuar el interior de la antigua casa del maestro. Además, se informaba que, con fecha 18 de septiembre (Reg. entrada 573/20-09-17), la Sra. XXX presentó una comunicación ambiental ante esa Corporación en la que manifestaba su intención de albergar en dichas instalaciones animales de la especie equina y avícola sin superar los límites fijados para los corrales domésticos. Dicha solicitud obtuvo un informe favorable emitido por los técnicos de la Diputación Provincial de León con fecha 19 de diciembre de 2017.

Además, como consecuencia de estas denuncias, esa Alcaldía ordenó la inspección de las instalaciones por parte de los Servicios Veterinarios Oficiales de Salud Pública de Mansilla de las Mulas, la cual se realizó el 22 de diciembre de 2017. En dicha inspección se describió el estado del solar y de las construcciones anexas al corral doméstico objeto de la presente queja, y que, por su interés, pasamos a transcribir: *“En esa dirección hay un solar que se encuentra ocupado en una parte -que es la delantera- por edificio residencial de tipo rural antiguo con fachada y entrada principal por la calle urbana denominada "Las Eras" y en la otra parte -que es la trasera- por algunas construcciones cubiertas y descubiertas cerradas y espacios libres*



*con cierre de tipo provisional, lo que popularmente se denomina "el corral" o lugar de albergue y cobijo de animales domésticos y huerta. Ambas partes forman un conjunto arquitectónico único, se encuentran anexas y están intercomunicadas como es uso habitual. El tipo de construcción es muy antiguo y en la parte del "corral" con vallas o cierres perimetrales precarios, pero parece que efectivos y para nada extraños en las poblaciones rurales.*

*La parte trasera destinada a "corral" colinda por dos de sus lados con terrenos rústicos de propiedad comunal y por otro con la edificación o casa colindante de otro propietario, se encuentra cerrada perimetralmente con valla de rejilla de metal desmontable y puerta directa para el acceso de personas y animales y en su interior de distingue:*

- Una edificación cubierta dotada de comedero, bebedero y espacio con cama que alberga un equino en libertad de movimientos, que se encontraba allí en ese momento.*
- Una edificación cubierta de dotada comedero, bebedero y lugar de puesta de huevos, que alberga nueve gallinas y un gallo, también allí presentes, con hueco abierto para la salida y entrada de las aves libremente de las zonas cubiertas a las descubiertas”.*

*Asimismo, el inspector encargado constató que “las condiciones de estancia de los animales existentes -un caballo y 10 aves de puesta- se consideran normales y su aspecto general es saludable. Respecto a las condiciones higiénico-sanitarias del "corral" en general, a pesar de la precariedad de los cierres y escaso mantenimiento de las construcciones, se considera normal y habitual en las zonas rurales no observándose en ese momento acumulación de estiércol o suciedad especial evidente”. Por lo tanto, el informe técnico concluye indicando que, “de la observación del estado del corral, el estado y bienestar de los animales allí existentes, la documentación y las condiciones de salubridad del entorno, aun considerando que podían ser mejorables, por tratarse de una población rural y zona agrícola ganadera, se consideran normales (el subrayado es nuestro)”.*

*En su informe remitido, la Junta Vecinal de XXX nos comunicó que, efectivamente, la Sra. XXX, inquilina de la “Casa XXX”, “tiene contrato de arrendamiento con esta Junta Vecinal, puesto que dicha finca es un bien patrimonial de esta entidad local”, y que, “en dicho*



*contrato de arrendamiento la inquilina se comprometía a reparar la vivienda, poner cierre vallado al terreno de la trasera de la finca y al mantenimiento de los anexos”.*

En relación con los terrenos donde se ubica el corral doméstico, la precitada Entidad local menor nos indicó que *“la inquilina ha sido autorizada a utilizar una esquina de terreno en desuso de la era y propiedad también de la Junta Vecinal que colinda con los anexos de “la Casa XXX”, para el esparcimiento de las gallinas de su “corral doméstico” por lo que ha ocupado con consentimiento. El gallinero propiamente está en los anexos de la vivienda y ya existía antes de ser alquilada la finca pues se trata de una construcción antigua”.* Además, se nos informó que se había realizado la correspondiente comunicación ambiental al Ayuntamiento.

Por último, se afirmaba que *“no existe ningún muro de cierre que ciegue ninguna ventana puesto que solo se trata de una malla metálica de entramado de 10x8 cms. y de 2 m. de altura, y el hueco aludido como ventana se encuentra muy por encima de esa medida. Además, el poste de la valla tampoco apoya en la pared de XXX, pues hay varios centímetros entre ambos”*, habiendo comunicado todas estas circunstancias al reclamante mediante carta certificada remitida el 22 de septiembre de 2017, y recibida por su destinatario en su domicilio de Gijón el 3 de octubre de ese año.

Ante dichos informes, esta Procuraduría consideró conveniente solicitar una ampliación de información dirigida a la Junta Vecinal de XXX, con el fin de aclarar totalmente si el terreno donde se encuentra la instalación ganadera menor se encuentra incluido dentro del objeto del contrato de arrendamiento suscrito con XXX. Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar el 6 de junio de 2018) hasta en tres ocasiones (19/07/2018, 04/09/2018 y 18/10/2018), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Esa Junta Vecinal ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.



Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación de la Entidad local menor en relación con el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, sin entrar, en ningún momento, en cuestiones de derecho civil o de disputas vecinales de carácter personal, las cuales deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir del hecho de que la actividad ganadera objeto de la presente queja ha sido calificada por el Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas como instalación ganadera menor, bastando por tanto una mera comunicación ambiental conforme a lo dispuesto en el art. 42 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. En efecto, según se prevé en el apartado h) del Anexo III de la norma define a las instalaciones ganaderas menores –actual denominación de corral doméstico- como *“las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico según está definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor siguiente y siempre con un máximo de 100 animales”*. Dicho precepto especifica las tablas de conversión a las Unidades de Ganado Mayor (UGM) de los animales según la especie productiva, siendo las siguientes para las presentes en la explotación objeto de la presente queja:

- Equino: Caballos mayores de 12 meses (0,57 UGM), Caballos de 6 a 12 meses (0,36 UGM) y Caballos menores de 6 meses (0,2 UGM).
- Avícolas: Pollos de carne (0,0030 UGM), Gallinas (0,0064 UGM) y Pollitas de recría (0,0009 UGM).

Por lo tanto, de conformidad con los datos obrantes en la inspección practicada por los Servicios Veterinarios Oficiales de Salud Pública, los animales existentes en el corral doméstico de la Sra. XXX no superan las 2 UGM, por lo que la intervención municipal ha sido conforme con la normativa ambiental vigente.



Sin embargo, es necesario comprobar también si cumple los requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente en el municipio de Villanueva de las Manzanas, esto es, las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas por Acuerdo de 12 de febrero de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León. Al respecto, debemos indicar que el artículo 57 D) admite dentro de los usos ganaderos a las denominadas explotaciones familiares –equivalentes a las instalaciones ganaderas menores-, no siendo este un uso prohibido en dicha parcela clasificada urbanísticamente como Suelo Urbano Consolidado, siéndole de aplicación la Ordenanza 1 Residencial (R1), tal como se indicaba en el informe de 18 de septiembre de 2007 del Arquitecto de la Mancomunidad Esla-Bernesga al que pertenece ese municipio.

Por lo tanto, esta Procuraduría considera que el Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas ha obrado correctamente en el proceso de regularización de la actividad del corral doméstico objeto de la presente queja, ya que cumple con la normativa ambiental y urbanística vigente. Además, según se ha acreditado en la inspección efectuada por los Servicios Veterinarios Oficiales de Salud Pública, se respetan las mínimas condiciones higiénico-sanitarias para su funcionamiento, por lo que no cabe que dicha Corporación requiera a su titular la adopción de ninguna medida correctora conforme a las previsiones establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

No obstante lo cual, es necesario analizar la actuación de la Junta Vecinal de XXX respecto al arrendamiento de la denominada “Casa XXX” y del terreno anexo para instalar el corral doméstico. En efecto, según consta en la documentación remitida por el autor de la queja, como consecuencia del interés puesto de manifiesto por la peticionaria en su solicitud formulada el 15 de septiembre de ese año, se inició un expediente por Acuerdo del Pleno de dicha entidad local menor en sesión celebrada el 15 de noviembre, aprobándose el día 23 el pliego de condiciones que debía regir dicha adjudicación que debía ser directa, al tratarse de un bien patrimonial de su propiedad. Finalmente, según reconoce la Entidad local menor en su informe remitido, se suscribió el 9 de diciembre de 2014 con XXX un contrato de arrendamiento de dicho inmueble para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por un plazo de cinco años (del 9 de junio de 2015 al 9 de junio de 2020), siendo el mismo improrrogable.

Para determinar la legalidad de dicha actuación, debemos indicar en primer lugar que, en cuanto al procedimiento que debe ser utilizado para adjudicar los contratos de arrendamiento de este tipo de viviendas, debemos señalar que el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de



noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone lo siguiente: *“Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente (el subrayado es nuestro)”*.

Nos encontramos ante un precepto que, conforme a lo recogido en el apartado quinto de la disposición final segunda, tiene carácter básico para todas las administraciones, incluida en este caso la Junta Vecinal de XXX. En consecuencia, la regla general para este tipo de contratos es el concurso, admitiéndose en determinados supuestos la adjudicación directa, que deben ser interpretados de manera restrictiva, tal como se ha afirmado claramente en la Sentencia de 6 de marzo de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura: *“El precepto establece como regla general el concurso para la adjudicación de la explotación de los bienes y derechos patrimoniales. También admite la adjudicación directa en determinados supuestos. Estos supuestos por su propia naturaleza y los principios que inspiran la actuación de las Administraciones Públicas deben ser objeto de interpretación restrictiva (el subrayado es nuestro)”*.

Del examen de la documentación remitida por el autor de la queja, no consta que se haya justificado adecuadamente los motivos de la adjudicación directa, más de una mera referencia al estado de deterioro de la vivienda en los siguientes términos que se recogen en los puntos cuarto y quinto del certificado emitido del Acuerdo plenario de la entidad local menor de 15 de noviembre de 2014: *“4. Que el deterioro de la vivienda será progresivamente mayor cuanto más tiempo esté la misma deshabitada, hasta el punto de que el deterioro pueda dejarla inservible para su uso, con el consiguiente menoscabo del patrimonio de la Junta Vecinal, y que es urgente arrendar la misma, para solucionar el problema de humedades que tiene y evitar su degradación. 5. Que pueden pasar años sin que otra persona se interese en el arrendamiento de la referida finca....”*. Al respecto, hay que tener en cuenta que la precitada resolución judicial exige una interpretación literal del artículo 107.1, el cual *“no exige tan sólo la existencia de urgencia sino “la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles”*”.

Sin embargo, ante la próxima finalización del contrato de arrendamiento suscrito, esta Institución considera que la Junta Vecinal de XXX debería adoptar las medidas pertinentes para



cumplir los principios previstos en la normativa básica reguladora del patrimonio de las administraciones públicas, eligiendo por tanto el procedimiento del concurso para la adjudicación de dicho bien al ser este el más adecuado de conformidad con el razonamiento anteriormente indicado.

De igual forma, debemos indicar que no cabe una cesión gratuita para la utilización del terreno donde se ubica el gallinero, tal como se afirma de manera rotunda en el artículo 79.2 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local: *“Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente salvo a Entidades o Instituciones públicas y para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro”*. Este principio es corroborado en el artículo 109.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: *“Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente sino a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro. De estas cesiones también se dará cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma”*. Además, la Jurisprudencia ha determinado muy claramente que estos principios que permiten las cesiones a título gratuito deben ser interpretados de manera restrictiva (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2000 y de 8 de julio de 2002).

En este caso, queda claro que no concurren los requisitos fijados en dichos preceptos, ya que la cesión a título gratuito se ha realizado para favorecer el beneficio particular de la arrendataria de la vivienda, sin que podamos saber si se ha suscrito en algún documento administrativo, ya que la Junta Vecinal de XXX no contestó a nuestra ampliación de información. Por lo tanto, nos encontramos ante una decisión que debe calificarse como nula de pleno derecho, tal como de manera reiterada lo han puesto de manifiesto los Tribunales. Al respecto, cabe citar la Sentencia de 22 de marzo de 2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que afirma ante un supuesto similar lo siguiente: *“No se trata pues sólo de que, en dicha hipótesis, la Junta Vecinal prescindiera total y absolutamente de los procedimientos legalmente establecidos, respectivamente, para la cesión de uso de un bien patrimonial (artículo 92 del RBEL), para su enajenación por precio (109.1 y 112 y siguientes), o para su cesión gratuita en los supuestos*



*admisibles (artículo 110), supuestos aquí no concurrentes, sino que, lisa y llanamente, con la cesión gratuita del dominio a favor de un vecino se vulneró directamente una norma prohibitiva del ordenamiento jurídico respecto de la que, lógicamente, no se contempla ningún procedimiento legal, siendo procedente pues su declaración de acto nulo de pleno derecho también en la hipótesis planteada en la demanda (artículos 6.3 del Código Civil y 62.1 b), e) y f) de la LRJ-PAC), tal y como la Junta Vecinal alegó en su contestación y es considerado en la sentencia de instancia”.*

En consecuencia, esta Institución considera que la Junta Vecinal de XXX debería adoptar las medidas pertinentes para evitar el uso gratuito de dicho terreno, propiedad de la Entidad local menor, por lo que debería requerirse a XXX bien el desalojo de las instalaciones del corral doméstico y de los animales allí existentes, bien el cobro de una cantidad económica por su uso y disfrute hasta que finalice el período de vigencia del contrato de arrendamiento de la vivienda (9 de junio de 2020). Todo ello, sin perjuicio de que debería incluirse dicha porción de terreno en el futuro contrato que, en su caso, se suscriba a partir de esa fecha por parte del órgano competente de la Junta Vecinal. Al respecto, es preciso tener en cuenta que, según los datos obrantes en el expediente de queja, podría concurrir alguna causa que obligue a su Presidente a abstenerse en dicho procedimiento conforme a lo previsto en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cambio, no corresponde a esta Procuraduría pronunciarse sobre la existencia o no de servidumbre de vistas, o de problemas sobre el deslinde de dicho terreno respecto a la vivienda colindante, sita en la C/ XXX de XXX, al ser esta una cuestión que debería dilucidarse en el orden jurisdiccional civil. Tal como indicamos anteriormente, en principio, las obras acometidas disponían de las licencias urbanísticas que fueron otorgadas por la Administración municipal.

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**:

- 1. Que se adopten las medidas oportunas por parte del órgano competente de la Junta Vecinal de XXX para evitar que se mantenga la cesión a título gratuito de la porción de terreno, propiedad de esa Entidad local menor, que alberga la instalación ganadera menor, propiedad de XXX, al ser esta una actuación que prohíbe los artículos 79.2 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de**



abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y 109.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

2. Que, en consecuencia, esa Entidad local menor exija a XXX, bien la retirada de las instalaciones y de los animales allí existentes, bien el abono de una cantidad económica por la utilización de dicho espacio como corral doméstico hasta que concluya el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento suscrito para el uso y disfrute como vivienda del inmueble sito en la C/ XXX, de la localidad de XXX.
3. Que, en el supuesto de que se quisiera suscribir un nuevo contrato de arrendamiento de esa vivienda y del terreno anexo por parte de esa Junta Vecinal a partir del 9 de junio de 2020, se debería proceder a su adjudicación mediante concurso conforme a las previsiones establecidas en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
4. Que, en todas estas actuaciones que, en su caso, se deban ejecutar, se tenga en cuenta por la Presidencia de esa Entidad local menor la posible concurrencia de alguna de las causas de abstención previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
5. Que, en futuras ocasiones, se cumpla con la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León.

Asimismo, le informamos que se han archivado las actuaciones respecto al Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas, al no constatar ninguna irregularidad invalidante en su actuación.

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. En el



caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

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

Fdo.: Tomás Quintana López