



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente
Plaza de XXX
24XXX - XXX
(León)

Asunto: Molestias causadas por un palomar sito en la localidad de XXX

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 **4144/2021**, 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 la inactividad municipal ante las deficiencias que sufría un palomar sito en su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento 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 la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a los riesgos que generaba para la seguridad de los vecinos colindantes el mal estado en que se encontraba un palomar ubicado en la Calle XXX, de la localidad de XXX. Según afirmaba el reclamante, estos hechos fueron denunciados por dos de los afectados, D. XXX y Dña. XXX, mediante escrito remitido a ese Ayuntamiento (Reg. entrada 357/29-03-21), en el que solicitaba su intervención tanto por el deterioro de dicho inmueble, como por la insalubridad generada por la presencia de aves (palomas, cuervos, búhos) en su interior.

En su respuesta, el Ayuntamiento de XXX nos comunicó que, tras tener conocimiento de dicha denuncia, se solicitó a un arquitecto que inspeccionase dicho palomar para saber la situación en la que se encontraba. Dicha visita se realizó el 31 de agosto de 2021, emitiéndose el siguiente informe en el que se describía la situación en la que se encontraba dicha edificación, y que por su interés pasamos a transcribir:



“Según la vigente documentación catastral, el inmueble tiene (...) una superficie de suelo de 380 m² y una superficie construida de 163 m², cuya construcción data del año 1.979 y destinada al uso de palomar.

Después de la inspección visual realizada desde la vía pública (el subrayado es nuestro), se observa que la edificación existente en la parcela presenta un estado constructivo deficiente, con la existencia puntual de material de los cerramientos y cubierta deteriorada y suelto, con la posibilidad de que se puedan desprender puntualmente al interior y al entorno exterior de la misma (el subrayado es nuestro).

Así mismo se ha observado la existencia de maleza y materiales sueltos en la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Todo hace indicar que la edificación y la parcela llevan un tiempo prolongado sin ser ocupados, ni utilizados, y sin un correcto y periódico mantenimiento (el subrayado es nuestro)”.

*En consecuencia, dicho informe técnico proponía que **“los propietarios del inmueble (...) deben proceder de forma urgente a ejecutar una correcta y segura restauración de la edificación existente, o la demolición de la misma si lo considerase oportuno, para evitar que se produzcan desprendimientos puntuales de materiales de la misma al interior de la parcela y sobre las parcelas colindantes.***

Así mismo, se deben tomar las medidas necesarias para dotar a la parcela de seguridad y salubridad y que consistirán entre otras a la limpieza de la maleza y materiales sueltos existentes en la misma y a delimitar el acceso de aves y animales al interior de la edificación (el subrayado es nuestro)”.

En consecuencia, con fecha 21 de octubre de 2021, se acordó requerir a D. XXX, como titular de dicho palomar, para que adoptase estas medidas cumpliendo así el deber de conservación del inmueble establecido en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, notificando esta circunstancia a los vecinos denunciante.

Posteriormente, el autor de la queja nos comunicó que se ejecutaron obras a finales del mes de noviembre, pero que no subsanaron el problema denunciado, ya que las palomas continúan anidando en los huecos todavía existentes y protegiéndose bajo la uralita del patio, y ni se limpiaron, ni se desinfectaron los excrementos existentes, manteniéndose el monolito en dicha pared a una altura de diez metros que puede desprenderse en cualquier momento.

En consecuencia, se acordó solicitar una ampliación de información al Ayuntamiento para conocer si consideraba suficientes dichas actuaciones. En su respuesta, nos dio traslado de un nuevo informe elaborado por el mismo arquitecto tras



una visita de inspección realizada el 15 de febrero de 2022, en el que se afirmaba que *“después de la inspección visual realizada desde la vía pública (el subrayado es nuestro), se observa que se han subsanado las deficiencias constructivas existentes en la edificación destinada a palomar y detalladas en el anterior informe, y la parcela presenta unas correctas condiciones de salubridad”*. Por estas razones, dicha Corporación consideró que no debía adoptar ninguna medida adicional.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos indicar que esta Procuraduría va a estudiar únicamente la actuación del Ayuntamiento de XXX en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento eventuales disputas vecinales, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para iniciar nuestro estudio, debemos comenzar señalando que, de la inspección urbanística que se llevó a cabo en agosto de 2021 a instancias de la Administración municipal, se acreditó que el titular del palomar sito en la C/ XXX incumplía la obligación fijada en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que prevé que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de *“conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, ejecutando:*

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106”.

En idéntico sentido, se recoge semejante previsión en el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiéndose en el punto segundo los conceptos que deben aplicarse a este deber urbanístico:

“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.*

d) *Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

e) *Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.*

Adicionalmente, el informe técnico encargado por el Ayuntamiento, establecía muy claramente que “los propietarios de una parcela y edificación calificada como suelo urbano y ubicados en el casco urbano de una localidad tienen la obligación de mantener las mismas en unas condiciones de salubridad y seguridad correctas y seguras (el subrayado es nuestro), *en cumplimiento de las NUM de XXX y la normativa urbanística de aplicación”.*

En consecuencia, al no cumplirse estas condiciones, la Administración municipal remitió un requerimiento previo con el fin de que el propietario de dicho palomar subsanase las deficiencias en el mencionado informe técnico antes de que se iniciase el procedimiento para dictar una orden de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 320 del Reglamento autonómico de Urbanismo: *“Las órdenes de ejecución deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad”.* Se trata de una intervención, a juicio de esta Procuraduría, adecuada y proporcionada, puesto que dicha Corporación no es la responsable del deficiente estado de conservación del edificio objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011 afirma que 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 ha sucedido en el presente supuesto.

Sin embargo, el problema actual se encuentra en el hecho de que, si bien el titular de dicho palomar ejecutó obras de consolidación que mejoraron la seguridad de dicho inmueble evitando desprendimientos que pudieran afectar a los vecinos inmediatos, no se



tiene certeza absoluta de si mejoraron realmente las condiciones de salubridad en el interior de dicho palomar. En efecto, según se pone de manifiesto en el informe de comprobación redactado por el técnico encargado, la inspección visual se realizó desde la vía pública por lo que no se pudo constatar si efectivamente se había limitado el acceso de aves y animales al interior de la edificación, tal como se requería expresamente en la notificación enviada en octubre de 2021 al Sr. XXX.

Por lo tanto, esta Institución considera que se debería ordenar por el órgano competente del Ayuntamiento que se llevasen a cabo las labores de averiguación en el interior de dicha parcela en el ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas a los municipios, conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999: *“Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”*. En el supuesto de que no se hubiera realizado ninguna intervención para limitar el acceso de las aves y animales al palomar, se debería dictar una orden de ejecución al citado propietario para que las lleve a cabo, advirtiéndole expresamente que, si no lo hiciera, lo ejecutaría forzosamente a su costa dicha Corporación en los términos recogidos en el artículo 322 del Reglamento de Urbanismo.

En conclusión, con la presente Resolución, esta Procuraduría pretende que la Administración municipal adopte las medidas pertinentes para garantizar que no proliferen las palomas y otras aves en el interior de dicho inmueble ubicado en la localidad de XXX, evitando así los posibles daños y perjuicios que pueden sufrir en el interior de sus viviendas los vecinos.

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, en el ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se ordene por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX que se lleve a cabo una comprobación por técnico competente en el palomar ubicado en la finca urbana sita en la C/ XXX, de la localidad de XXX, para comprobar si se habían llevado a cabo actuaciones por parte de su propietario para limitar el acceso de aves y animales al interior de dicha edificación, tal como se le requirió en la notificación remitida el 21 de octubre de 2021.

2. Que, en el supuesto de que se comprobase que no se ejecutó dicha medida, se proceda a dictar por el órgano competente de la Administración municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 320 del Decreto 22/2004, de 29 de enero,



por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la orden de ejecución precisa para garantizar la salubridad en el interior de dicho palomar, advirtiéndole expresamente a su propietario de que, en el caso de que no lo hiciera voluntariamente, se ejecutaría forzosamente a su costa por dicha Corporación en los términos recogidos en el artículo 322 del citado Reglamento de Urbanismo.

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 ruego 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
Tomás Quintana López