



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Solicitud de intervención sobre arbolado privado / Inactividad

Ilma. Sra.:

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 **1693/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de una parcela sita en calle de XXX, de XXX (León), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación ocasiona a las fincas colindantes.

Según manifestaciones del autor de la queja, la altura y envergadura que han alcanzado los árboles de dicha parcela representa un gran riesgo para los inmuebles colindantes y vecinos del municipio, unido a la gran cantidad de maleza acumulada sin limpiar.





Afirma el reclamante que dicha problemática es de sobra conocida por ese Ayuntamiento que, con fecha de 18 de abril de 2022, dirigió a los propietarios de la finca objeto de queja una *“Recomendación de corta de árboles de gran envergadura en XXX por peligrosidad”*, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere adoptado ninguna medida para solucionar la problemática suscitada.

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 se remitió por esa entidad local un informe, en el cual se hacía constar la remisión a los titulares catastrales de la finca referida, en el marco de la tramitación del expediente municipal XXX/2022, diversos escritos, con fechas de salida del registro municipal el 18 de abril de 2022, 4 de mayo de 2022 y 18 de agosto de 2023, instándoles a que procedieran a la corta de los árboles objeto de queja. Asimismo, el 21 de febrero de 2025 se reiteró de nuevo a los propietarios la recomendación de la corta de los árboles *“por su situación de peligrosidad en relación a los viandantes y peregrinos”*.

Al informe municipal remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, esa entidad local adjuntó diversa documentación relacionada con la problemática objeto del presente expediente, entre otros, copia de las recomendaciones de corta de árboles y de las alegaciones presentadas, el 12 de marzo de 2025, por el propietario de la parcela, fundamentadas en el buen mantenimiento del arbolado sin posibilidad de caídas por causas naturales y en el cumplimiento de la normativa municipal respecto a distancia y linderos.

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

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación de la Administración municipal en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en otras cuestiones, como pudieran ser discrepancias o disputas vecinales, las cuales, de existir, deberían ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir del artículo 591 del Código Civil que establece la regulación básica en materia de distancias entre plantaciones forestales y fincas colindantes en los siguientes términos: *“No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos. Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad”*.



De esta forma, el Código Civil fija esas distancias únicamente con carácter subsidiario, por lo que, tal como indica el artículo 591, será necesario acudir en primer lugar a las ordenanzas y a la costumbre como fuentes primarias de Derecho en esta materia. En ese Ayuntamiento de XXX, al no disponer de Normas Urbanísticas Municipales específicas, resulta de aplicación el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León del año 1991 (NSPMAP) y la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago del municipio de XXX.

No obstante, sin perjuicio de que los propietarios de las fincas colindantes que se consideres perjudicados por la plantación efectuada acudan a la jurisdicción civil en defensa de sus derechos, en la documentación remitida por el Ayuntamiento se reconoce la peligrosidad existente, tal y como ha sido denunciado por el reclamante, puesto que advierte que sería recomendable la corta de la fila de árboles más próxima a la edificación y cuya altura supera la distancia de plantación, para evitar daños en la vivienda y las personas que pueda estar albergadas en su interior, así como cortar el árbol de mayor envergadura próxima al camino público para evitar, en caso de caída, daños a los viandantes.

En relación con esta cuestión, debemos recordar que 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, debiendo ejecutar, según se prevé en el art. 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

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

2º. 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".

Una redacción similar de esta obligación se recoge en la propia Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares y de la conservación de fachadas de ese Ayuntamiento de XXX, cuyo artículo 6 dispone que *"Los propietarios de toda clase de terrenos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, libres de residuos sólidos urbanos o escombros, estando obligados a realizar los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones"*.

Por lo tanto, esta Procuraduría considera que el conflicto planteado no resulta ajeno a la intervención municipal, puesto que, sin perjuicio de las afecciones que pudieran sufrir los propietarios de las fincas colindantes, la situación de este arbolado afecta sin duda a la vía pública limítrofe, y por lo tanto a la seguridad de todos aquellos vecinos de



la localidad de XXX o personas que por ella transitan, máxime cuando ese municipio forma parte del declarado Conjunto Histórico del Camino de Santiago. Dicho con otras palabras, a estos particulares, la situación de peligro potencial del arbolado referido les afecta con mayor intensidad aunque no exclusivamente, y siendo esto así, resulta posible, además de conveniente, la intervención municipal pues no se trata de un conflicto que se circunscriba al ámbito de las relaciones entre particulares, o al menos no de manera exclusiva.

Resulta muy claro, en este sentido, el razonamiento que se contiene en el Dictamen nº 1445/2010 del Consejo Consultivo de Castilla y León, evacuado en un expediente de responsabilidad patrimonial que se inició como consecuencia de la reclamación presentada por un ciudadano debido a los daños sufridos en su vehículo por la caída de un árbol en la carretera por la que circulaba, al afirmar lo siguiente:

"(...) La administración argumenta que el árbol no le pertenece, por lo que, según su criterio, a tenor del artículo 1908 CC, su propietario debe responder de los daños causados.

Este Consejo Consultivo de Castilla y León no comparte tal argumentación, ya que el deber de conservación de las vías públicas incluye la vigilancia de los elementos situados en sus proximidades que puedan representar un peligro potencial para quienes transiten por ellas, criterio reiteradamente puesto de manifiesto por la jurisprudencia en otros supuestos similares (STS 18 de febrero de 1989 o 28 de marzo de 1994) y admitida por este órgano consultivo, entre otros, en sus dictámenes 846/2005, 634/2009 y 640/2010.

(...) Por otro lado, el artículo 390 del Código Civil establece que cuando algún árbol corpulento amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicios a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a arrancarlo o retirarlo, y si no lo verificare, se hará a su costa por mandato de la Autoridad (...)". Los subrayados son nuestros.

Por lo tanto, puesto que 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 ostentan, y que el deber de vigilancia en las vías públicas urbanas corresponde a la autoridad municipal, es a ésta a la que corresponde adoptar las medidas oportunas para que la situación de este arbolado privado no cause ningún daño, requiriendo a su propietario, no solo recomendando, la poda del mismo o, incluso, motivadamente la tala de algún ejemplar. El instrumento jurídico formal contemplado en la normativa urbanística del que dispone esa Administración municipal para exigir la ejecución de las actuaciones que sean necesarias para garantizar el cumplimiento de aquellos deberes es la orden de ejecución,



regulada en el art. 106 de la Ley de Urbanismo, y los arts. 319 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó su Reglamento de desarrollo.

En este punto, cabe citar la Sentencia de 21 de mayo de 2004 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que, al analizar el recurso interpuesto contra una orden de ejecución por la cual una entidad local requería a un particular la tala de quince pinos existentes en su propiedad privada, dado que su situación ponía en peligro la seguridad del inmueble contiguo, también privado, razonaba lo siguiente: "*(...) Debemos partir de que la intervención de la administración en materia de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad de los terrenos, construcciones e instalaciones que le pertenezcan, debe ser, como todo acto de intervención administrativa, congruente y proporcional con los motivos y fines que lo justifiquen, en este caso la seguridad de las personas y bienes en el entorno de la finca del actor, cuando se ven comprometidas por la posible caída de sus pinos (...)*".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 321.1 del Reglamento de Urbanismo, dicha Orden de ejecución debe ser dictada, previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial de León, debiendo detallar, conforme exige el art. 320, "*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*".

En el supuesto de que los propietarios de la parcela sita en calle de XXX, de la XXX (León), no cumplieren las labores ordenadas por ese Ayuntamiento de manera voluntaria, dentro del plazo conferido al efecto, la normativa urbanística le habilita a adoptar alguna de las siguientes medidas, a fin de revertir el deficiente estado de la finca objeto de queja:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

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*".

En definitiva, debemos insistirle en la potestad irrenunciable que ostenta esa entidad local de garantizar el deber de conservación de las fincas y solares de su



municipio por parte de sus propietarios, y como el supuesto que nos ocupa no es un asunto exclusivamente privado, no se halla justificada la inactividad municipal, sino que esa Corporación debe arbitrar todas aquellas medidas que le permite la normativa urbanística vigente para así garantizar la seguridad de las personas y bienes que pudieran verse afectados por los árboles objeto de la presente queja, cuya altura o envergadura puede representar un peligro a terceros.

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 la competencia municipal en materia de urbanismo, cuyo ejercicio constituye 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, vele por el cumplimiento del deber de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según impone la legislación urbanística y la propia Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares y de la conservación de fachadas de ese municipio.

SEGUNDA: Respecto a la parcela sita en calle de XXX, de XXX (León), cuyo arbolado eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y viandantes, e incluso causar daños a los inmuebles colindantes, se proceda a dictar, previa emisión de los informes preceptivos, una orden de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó su Reglamento de desarrollo, procediendo, si fuera necesario, a la ejecución subsidiaria de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, fueran exigidas, todo ello a cargo de sus propietarios.

TERCERA: Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicte órdenes de ejecución, ni proceda, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, siempre que de ello se deriven daños a terceros.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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).