

Con fecha 6 de febrero de 2014 tuvo entrada en esta Diputación Provincial escrito procedente del Ayuntamiento de ... por el que se formula consulta sobre manera de proceder ante una denuncia de existencia de malas hierbas en un huerto colindante con una casa.

ANTECEDENTES

Al escrito presentado se acompaña la siguiente documentación:

- 1- Copia de solicitud de actuación municipal realizada por un particular.

NORMATIVA APLICABLE.

- 1.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL).
- 2.- Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL)

INFORME JURÍDICO

Por parte de un particular se solicita al Ayuntamiento de ... que adopte medidas, para que el huerto que colinda con su propiedad que se encuentra en estado de abandono, sea mantenido adecuadamente de manera que no se vean perjudicadas las condiciones de habitabilidad y seguridad de su casa.

El art. 8.1 b) de la LUCYL establece que:

Los **propietarios** de terrenos y demás bienes inmuebles deberán *“Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.”*

Por su parte el art. 19 del RUCYL señala que:

1.- Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. 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) 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.

El art. 319 del RUCYL establece que:

“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el art. 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.”*

Tenemos por tanto una obligación de los propietarios de terrenos de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y en caso de que no lo hagan puede el Ayuntamiento obligar a los propietarios a hacerlo a través del instituto de las Órdenes de Ejecución. Sin embargo la dificultad en todos estos supuestos estriba en determinar el límite a partir del cual las deficiencias de salubridad o higiene en un edificio o inmueble en general justifican que el ayuntamiento no solo pueda sino que deba ordenar al propietario la realización de obras de reparación.

Desde el punto de vista del técnico informante no cualquier tipo de patología debe ser objeto de Orden de Ejecución, sino que requiere que de forma clara el deterioro del terreno o del edificio incida de una manera directa y relevante en la seguridad o salubridad de las personas, o en el ornato público.



No olvidemos que estamos ante conceptos jurídicos indeterminados que han de ser dotados de contenido concreto en cada caso, mediante la aplicación a sus circunstancias específicas de los factores objetivos y subjetivos que sean congruentes con su enunciado genérico.

En este sentido si atendemos a las circunstancias del caso, en atención a las manifestaciones del solicitante y consultadas las ortofotografías disponibles en las bases catastrales, se observa que: La parcela catastral situada en la C/ ... que linda con ..., pero también con una zona de terreno que está reflejada en catastro como vial o espacio público. Se observa que la parcela ..., cuenta con servicios de acceso rodado y abastecimiento de agua por lo que en principio podría ser considerada como suelo urbano, se observa igualmente en la ortofoto que dicha parcela se encuentra en el límite de la zona urbana. Se trata de un huerto que a pesar de poder ser considerado como suelo urbano, lo cierto es que esta fuera del conjunto de casas, ha sido destinado a huerto según las manifestaciones del solicitante, habiendo cesado en dicho destino, permaneciendo ahora abandonado, por lo que ha proliferado la vegetación. Más allá comienza el campo propiamente dicho. Se desconoce el estado actual de la vegetación existente en la parcela, cuestión que puede comprobar con facilidad el Ayuntamiento.

En atención a estas circunstancias se entiende que hay dos circunstancias a tener en cuenta:

- Una primera la posible existencia de un vial por el límite norte de las parcelas catastrales ..., y En el caso de que efectivamente existiese tal vial, entendemos que este debería ser acondicionado por el Ayuntamiento.

- Una segunda es la situación propiamente dicha de las parcelas ... y ...:

A la vista de los datos proporcionados (a falta de datos más concluyentes que no han sido expuestos o remitidos, y que en su caso el Ayuntamiento pudiera conocer), no puede apreciarse de qué manera el exceso de vegetación de estas parcelas puede de manera directa y relevante suponer un peligro para la salubridad de las edificaciones cercanas, y sus habitantes y tampoco hay datos que permitan afirmar que existe un riesgo claro para la seguridad de las mismas o de las personas, entendiéndose que el posible riesgo de incendio alegado no puede ser considerado como un peligro directo o relevante ya que es una mera posibilidad que en caso de producirse habría que ver el origen y con bastante probabilidad podría canalizarse a través de las normas civiles.



Las circunstancias expuestas unidas a la situación de parcelas, que tradicionalmente han sido huertos según lo manifestado por el propio solicitante, que están situadas fuera del conjunto de casas, que lindan con el campo propiamente dicho, nos hace llegar a la conclusión que la situación de las mismas no produce una afección clara y directa a la seguridad, salubridad de edificios y personas, ni por su situación al ornato público.

Todas estas razones nos llevan a pensar que no procede en el presente caso una intervención municipal, salvo en lo que se vea afectado un vial y no procedería por tanto dictar una Orden de Ejecución al amparo del art. 319 RUCYL, ello dicho con las reservas derivadas de la poca información que ha remitido el Ayuntamiento.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro mejor fundado en derecho.

En Soria a 14 de febrero de 2014