



Ayuntamiento de La Muela
Pza. Don Vicente Tena, 1
50196 - Muela, La (ZARAGOZA)

ASUNTO: Sugerencia relativa al estado de una finca contigua a una comunidad de propietarios y de varias viviendas deshabitadas en situación de abandono.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En su día se registró una queja fechada a 7 de septiembre de 2020, en la que el representante de una comunidad de propietarios expuso:

«Desde hace meses venimos reclamando desde la comunidad de propietarios de (...), que se proceda a la limpieza de la campa colindante con nuestra finca y cuyo propietario es (...), así como que se proceda a la limpieza de las viviendas de la urbanización que se encuentran deshabitadas y cuyo propietario es (...).

Los vecinos de la comunidad por mí administrada vienen soportando desde hace años las molestias de tener una finca colindante en estado de abandono, en el que campan a sus anchas roedores, culebras, etc. Además, en dicha finca existe una arqueta de desagüe que da servicio a nuestra comunidad y a la que no se tiene acceso para su limpieza debido a la maleza y escombros sitos en la parcela, lo que origina atascos periódicos en las tuberías de la comunidad. Dado que esta situación supone un peligro inminente de incendios y un problema de salubridad que contraviene la normativa medioambiental se ha dado traslado al Ayuntamiento de La Muela en reiteradas ocasiones sin que hasta el momento ni el propietario de la finca, (...), ni el Ayuntamiento de La Muela hayan solucionado el problema.

Por otra parte, la mayor de las viviendas de la comunidad por mi administrada son propiedad del (...) y se encuentran deshabitadas y en un lamentable estado de conservación: puertas y ventanas rotas, cocinas y baños derruidos, suciedad ... Esta situación ha convertido a dichas viviendas en nidos de palomas y roedores cuyos excrementos y cadáveres en descomposición producen un hedor insoportable y atraen a los insectos por lo que se teme que dicha situación pueda acabar afectando a la salud de los vecinos que viven en otras viviendas. Además, la suciedad de las terrazas de las



viviendas deshabitadas hace que cada vez que llueve se conviertan en estanques de agua corrompida con algas donde proliferan los insectos. Dicha incidencia se ha trasladado a (...) y al Ayuntamiento de (...), sin resultado hasta el momento.

Aportamos la última carta enviada al Ayuntamiento en la que viene un reportaje fotográfico que muestra la situación tanto de la parcela colindante como de las viviendas deshabitadas, así como el informe realizado por la empresa (...) y en el que se indica que es urgente la limpieza y el cierre de los accesos a pisos abandonados y la desinsectación y desinfección de las zonas deterioradas para erradicar los problemas de olores, insectos y posibles enfermedades derivadas de la acumulación de cadáveres, excrementos y restos de palomas y roedores, ya que en caso contrario se puede causar un problema de salubridad realmente serio debido a su dimensión».

A la queja se ha acompañado, como se dice por la Comunidad promotora de la queja, escrito fechado a 28 de julio de 2020 dirigido al Ayuntamiento de La Muela y un «Informe sobre las incidencias con aves y roedores en varias zonas de la Comunidad (...)».

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información al Ayuntamiento de La Muela.

TERCERO.- Al día de la fecha, salvo error u omisión, no se ha recibido información escrita del Ayuntamiento referido, si bien se proporcionaron a esta Institución algunos datos sobre las fincas por conducto telefónico.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- A la vista del contenido de la queja y de la información que ha podido recabar esta Institución, la Comunidad de Propietarios promotora de la queja padece diversos perjuicios, como consecuencia del estado de una campa contigua y de determinadas viviendas que se encuentran deshabitadas.

Tales perjuicios, según se ha referido, consisten en la existencia en esa finca colindante de roedores y culebras, así como de una arqueta de desagüe que da servicio a la Comunidad que al estar cubierta de maleza y escombros genera atascos periódicos en las tuberías de la referida Comunidad. Se ha expuesto, asimismo, que la maleza presente en la propiedad contigua de constante referencia provoca una situación de riesgo y de insalubridad frente a la que no habría reaccionado, al decir de la Comunidad de constante referencia, ni la propiedad ni el Ayuntamiento.



Por su parte, las viviendas deshabitadas se encuentran, según se dice, en un lamentable estado de abandono, con puertas y ventanas rotas, baños y cocinas derruidos, lo que ha conllevado la presencia de roedores, palomas, cadáveres de animales en descomposición e insectos. Además, se ha hecho notar que en el agua estancada de las terrazas de estas viviendas han aparecido algas y se congregan muchos insectos.

En este sentido, en el informe de la empresa que se ha acompañado a la queja puede leerse lo que sigue:

“Problemas existentes: Plaga de aves y ratas en tejados y galerías de viviendas abandonadas.

Incidencias y Trabajos realizados:

Aves:

Se están capturando palomas con jaulas trampa y bajando el nivel poblacional por parte del Ayuntamiento de La Muela. El problema es que existen pisos con ventanas y puertas de las galerías rotas, por las que las aves acceden a las viviendas y las utilizan como refugio para cría y anidamiento.

Roedores:

Desde hace algún tiempo se realizan labores de desratización en los garajes, para evitar la proliferación de roedores, pero semanas atrás se reportaron avisos de avistamiento de ratas en la zona de los tejados y galerías en viviendas abandonadas.

Se colocaron porta cebos con rodenticida en galerías de algunos vecinos para controlar en la medida de lo posible la situación, pero la cantidad de suciedad, las aves vivas y muertas de las terrazas y pisos abandonados, fomentan la proliferación de ratas, insectos, moscas ... pudiendo causar un problema de insalubridad realmente serio debido a su dimensión.

Acciones necesarias de manera urgente:

Limpieza y cerrado de los pisos abandonados para evitar la entrada y proliferación de aves y roedores.

Sería necesario cerrar los accesos a las viviendas abandonadas, aunque fue de manera provisional, con redes anti-aves.

Desinsectación y desinfección de las zonas deterioradas, para erradicar los problemas de olores, insectos y posibles enfermedades derivadas de la acumulación de cadáveres, excrementos y restos de estos animales”.



SEGUNDA.- Teniendo en cuenta los datos al alcance de esta Institución, se considera oportuno interesar del Ayuntamiento de La Muela que ejercite sus potestades de conservación de las propiedades en condiciones adecuadas de seguridad y salubridad en relación con estas propiedades referenciadas en la queja.

Esta supervisión debe efectuarse con independencia de la propiedad (pública o no) de la finca y viviendas deshabitadas y aunque la parcela o campa en cuestión esté afectada por algún proceso de urbanización pendiente de culminar. Como explica, por ejemplo, la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Santander, de 28 de diciembre de 2016, rec. 321/2015, “respecto del suelo rural o que esté vacante de edificación (...) ese deber de conservación abarca mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño a terceros o al interés general”.

Procede en este sentido recordar el art. 254 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en lo que sigue, Decreto Legislativo 1/2014), en cuyo apartado primero, se proclama el deber de los «propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato publica y calidad ambiental, cultural y turística».

Por su parte, el art. 255 del mismo cuerpo normativo prevé los trámites que han de seguirse para el cumplimiento de dicho deber:

«1.- El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.- Salvo en los supuestos en que pueda existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3.- Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.



4.- Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo orden en la cuantía que exceda de dicho deber».

El art. 258 del Decreto Legislativo 1/2014 establece, por un lado, la obligación del requerido por la orden de ejecución de presentar «la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado»; y, por otro, las consecuencias que puede tener el incumplimiento de este requerimiento:

«2.- Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia del interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal».

En este sentido, debe recordarse que el importe de las multas coercitivas que pudieran imponerse quedaría afectado a la «cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida», de acuerdo con lo previsto en el art. 259.4 del Decreto Legislativo 1/2014.

A los efectos de determinar el contenido de la orden u órdenes de ejecución o de las actuaciones directas que pueda desarrollar la Corporación, además de los correspondientes informes de los técnicos municipales, deberían tenerse en cuenta las medidas sugeridas por la empresa de la Comunidad de propietarios promotora de la queja.

Nótese, además, que, en la queja, se ha referido que el mal estado de la campa ha provocado problemas en las tuberías de la comunidad. De ahí que también la Corporación deba efectuar el control de la prestación de este servicio público de evacuación y tratamiento de aguas residuales con el fin de evitar los problemas de atascos mencionados por parte de la Comunidad (arts. 25. 2 de la Ley de Bases de Régimen Local y 44 de la Ley aragonesa de Administración Local).

En consecuencia, procede formular una Sugerencia al Ayuntamiento de La Muela que recoja lo hasta ahora manifestado.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de La Muela que ejercite las potestades atribuidas por la legislación urbanística, con el fin de que los inmuebles objeto de la queja se encuentren en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad así como que efectúe el control de la prestación del servicio público de evacuación y tratamiento de aguas residuales que podría estar afectado por la existencia de una arqueta cubierta de maleza en una finca contigua a la de la comunidad promotora de la queja.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Ángel Dolado
Justicia de Aragón

