



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202100005303

MAY 2021

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q20/954/02

Ayuntamiento de Nuez de Ebro

Plaza De España 1

50173 - Nuez De Ebro

(ZARAGOZA)

ASUNTO: Sugerencia relativa a la situación de determinados inmuebles en el término municipal de Nuez de Ebro.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 17 de agosto de 2020, se registró una queja sobre la situación existente en una finca que provocaba, de acuerdo con las manifestaciones de quien la suscribía, importantes perjuicios, de conformidad con la siguiente exposición literal:

«Como continuación del expediente DI-2083/2017-10, en el que gracias a su intervención se procedió a un adecentamiento mínimo de la parcela nº 165 sita en la Calle L-1 de la urbanización el Sisallar de Nuez de Ebro le comunico lo siguiente:

Transcurridos 3 años, podrá comprobar que la foto adjunta que la parcela vuelve a estar unas condiciones lamentables, con evidente riesgo de incendio y ratas que campan a sus anchas. Para colmo de males dicha parcela ha sido invadida por varias familias de okupas, quien lejos de realizar un mantenimiento razonable, han provocado dos incendios en el plazo de 1 mes (16-6-20 con presencia de varias dotaciones de bomberos, ambulancias, guardia civil y 12.7.20 por una barbacoa descontrolada).

Realizada la queja al Ayuntamiento de Nuez, me indican que no pueden hacer nada al no haber denuncia por parte del propietario.

Con fecha 14.7.20 me personé en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro y puede constatar que la propietaria es una persona física, pero la finca está gravada con una hipoteca unilateral a favor de la Dirección General de Tributos de la DGA y, por tanto, tiene que ser la referida Institución la que debe hacerse de todo lo que conlleva.

Es por ello que solicito su intervención para que la DGA agilice el expediente correspondiente y se haga cargo oficial de la referida finca, asumiendo las responsabilidades que conlleva ante cualquier incidencia grave, que me temo que no tardarán mucho en suceder».

1/7



Se acompañó una fotografía del lugar en cuestión.

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información tanto al Departamento de Hacienda y Administración Pública como al Ayuntamiento de Nuez de Ebro.

TERCERO.- Mediante escrito fechado a 30 de septiembre de 2020, por el Sr. Consejero de Hacienda y Administración Pública se emitió el siguiente informe:

«El objeto de la queja es la necesidad de adecentar la parcela nº 165, en la calle L-1, de la urbanización El Sisallar en Nuez de Ebro (Zaragoza), que ya fue abordado en una queja anterior presentada ante su institución (expediente DI-2083-2017-10) y que finalizó con una recomendación formal al Ayuntamiento de Nuez de Ebro para que dictarse una orden de ejecución a la propietaria “requerimiento para la ejecución de los trabajos considerados necesarios en el plazo dado al efecto, y con advertencia expresa de lo establecido en el art. 258.2 del Decreto Legislativo 1/2014, en caso de incumplimiento de la orden dictada y de lo establecido en el art. 259.5 de la misma norma legal”.

En el texto de la nueva queja se indica que, tras acudir al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, la persona que formula la queja constató que “la propietaria es una persona física, pero la finca está gravada con una hipoteca unilateral a favor de la Dirección General de Tributos de la Diputación General de Aragón y por tanto tiene que ser la referida institución la que debe hacerse cargo de todo lo que conlleva”.

A este respecto, debe indicarse que, efectivamente, la propietaria es una persona física y el hecho de que tenga una hipoteca unilateral con esta Administración es como garantía para el aplazamiento de una deuda contraída para el pago del impuesto de sucesiones, junto con otros inmuebles, sin que ello suponga un cambio de propiedad.

Debe recordarse que el artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, regula, en el Capítulo V del Título V, el deber de conservación, como un deber de los propietarios, y las órdenes de ejecución como un instrumento de la Administración para exigir el cumplimiento de dicho deber.

En este caso, el deber recae en su propietaria actual, una persona física, y la orden de ejecución corresponde al Ayuntamiento de Nuez de Ebro, como así se puso ya de relieve hace tres años.

Por otro lado, la ejecución de la garantía hipotecaria sobre esa y otras fincas sigue su curso en la Agencia Estatal de Administración Tributaria, pero no es previsible que de esa vía de apremio resulte la adjudicación a la Diputación General de Aragón de ese u otros bienes».

CUARTO.- En virtud de escrito registrado el día 8 de octubre de 2020, por el señor promotor de la queja se expuso adicionalmente:



«En nombre y representación de muchísimos vecinos de Nuez de Ebro y como ampliación del expediente Q20/954/02, en trámite, le comunico lo siguiente:

Después de innumerables llamadas a ENDESA hemos conseguido que, al menos de momento, le hayan cortado el suministro eléctrico en las parcelas okupadas nº 164-165-166 y 167 de la urbanización El Sisallar de Nuez de Ebro.

En cuanto al suministro de agua, han realizado un enganche ilegal y se ha podido constatar una fuga importante de agua que puede derivar en una sima, con el consiguiente riesgo para la infraestructura de los edificios colindantes.

El Ayuntamiento es conocedor de estos hechos (...) y reconoce que el consumo corre a cuenta del Ayto. y en consecuencia de todos los vecinos que pagamos religiosamente nuestros impuestos.

También indicar que estos okupas han rellenado en muchas ocasiones una piscina de aproximadamente 15.000 litros con el agua que pagamos todos.

Nuestra propuesta, a la que el Ayto. hace caso omiso, es que se instale un contador y al menos sepamos el consumo y en consecuencia lo paguen los okupas o la propietaria de los chalets.

Una vez instalado el contador y si fuese anulado por los okupas entendemos que hay suficientes motivos para denunciar y cortarles el suministro».

QUINTO.- Al día de la fecha, no se ha recibido, salvo error u omisión, contestación del Ayuntamiento de Nuez de Ebro a nuestra petición de información.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- La presente queja viene a constituir una suerte de continuación de la que se tramitó con anterioridad en el Expediente DI2083/2017, en el que se dictó la siguiente Recomendación:

«(...) para que, dando cumplimiento a lo previsto en el articulado antes reproducido de nuestra Ley Urbanística Aragonesa, y a la jurisprudencia consolidada en materia de cumplimiento del deber de conservación y órdenes de ejecución, se recabe informe técnico de los servicios municipales propios, o recabando asistencia técnica de Diputación Provincial de Zaragoza si no dispusiera de servicios propios, en el que se determinen concretamente los trabajos estrictamente necesarios a realizar por la propiedad de las parcelas 164, 165 y 166 en la C/ L-1, de la denominada Urbanización El Sisallar, para dar cumplimiento a la obligación establecida en el art. 254.1, de “mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”, así como su valoración económica y plazo estimado necesario para su ejecución.



Y a la vista del informe técnico emitido, y previa audiencia de la propiedad afectada, se dicte, formalizada por escrito y motivada, orden de ejecución a ésta requiriéndole para la ejecución de los trabajos considerados necesarios en el plazo dado al efecto, y con advertencia expresa de lo establecido en el art. 258.2 del Decreto Legislativo 1/2014, en caso de incumplimiento de la orden dictada, y de lo establecido en el art. 259.5 de la misma norma legal».

En efecto, en esta Recomendación firmada el día 5 de julio de 2017, se realizaba un exhaustivo recorrido de la normativa aplicable al deber de los propietarios en orden a la conservación de los inmuebles en condiciones adecuadas de seguridad (en sentido amplio), así como de la potestad municipal de dictar órdenes de ejecución a los propietarios con el fin de que lleven a efecto las actuaciones necesarias para el cumplimiento de dicho deber.

El señor promotor de la queja, quien manifiesta actuar en nombre de muchos otros vecinos, ha expresado en la nueva queja que, a causa de la anterior Recomendación, se consiguieron algunas mejoras.

En consecuencia, parece lógico que, nuevamente, y como se hizo en el pasado, se exhorte al Ayuntamiento de Nuez de Ebro para que, con la colaboración, en su caso, de la Excm. Diputación de Zaragoza, se ordene al propietario o propietarios de las fincas mencionadas en los escritos del promotor de la queja la realización de las correspondientes obras o actuaciones, previos los informes técnicos que fueran necesarios y con respeto a las reglas procedimentales y materiales exigibles.

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 pública 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.

Expuesto lo anterior, debe decirse que, en la queja, se han incorporado dos extremos, ya reseñados en los antecedentes de esta resolución, que complican la resolución de este asunto: el primero de ellos tiene que ver con el hecho de que el inmueble haya sido objeto de una hipoteca unilateral a favor de la Administración autonómica en relación con el Impuesto de Sucesiones (cuya ejecución, según se refiere por la Administración autonómica, “sigue su curso”); y el segundo se conecta con el hecho de que el inmueble haya sido objeto de una de las llamadas «ocupaciones», que está en el origen, según se afirma por el promotor de la queja, de las molestias y riesgos que sufren los colindantes.

Ambas circunstancias no favorecen ciertamente que exista un interés de la propiedad a la hora de cumplir con sus obligaciones atinentes al deber de conservación.

Sin embargo, con ser cierta esta situación, la propiedad de las fincas (mientras no haya un cambio de titularidad) sigue estando obligada por el deber de conservación y el Ayuntamiento debe ejercitar igualmente sus potestades de control de dicho deber; máxime, cuando su

incumplimiento está generando, según se afirma en la queja, perjuicios a los terceros, pudiendo recabar para ello, ante la dificultad objetiva de este problema, apoyo de otros poderes públicos.

Respecto a los titulares de los inmuebles, y con independencia de las cargas de la finca, debe recordarse que puede ejercitar, si procede, acciones penales y civiles en defensa de sus derechos frente al inmueble, siendo significativo que podría incluso interesarse la adopción de una medida cautelar de recuperación del inmueble, como ha sucedido, por ejemplo, y sin



prejuzar naturalmente la viabilidad en este caso de una eventual petición, en el Auto del Juzgado de Instrucción nº 7 de los de Zaragoza, en el Juicio por Delito Leve 1343/2019, de fecha 22 de julio de 2020, ratificado por la Ilma. Audiencia Provincial de Zaragoza, en fecha 9 de octubre de 2020.

A este respecto, es significativo que el Ayuntamiento de Zaragoza haya realizado medidas de apoyo a quienes sufran los efectos de la llamada “ocupación” ilegal de inmuebles, habiéndose firmado el oportuno Convenio de Colaboración entre este Excmo. Ayuntamiento y el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza de fecha 23 de diciembre de 2020.

También, en la Orden VMV/528/2021, de 10 de mayo, por la que se aprueba el programa para la implantación de oficinas públicas de vivienda (BOA de 25 de mayo de 2021), se atribuye a las mismas una competencia en materia de “ocupación ilegal de viviendas”, que consiste en la “información y asesoramiento jurídico y social a propietarios e inquilinos, personas físicas, que se hayan visto privados de la posesión mediata o inmediata de su vivienda por terceras personas u organizaciones de cualquier índole, sin título para ello”.

Por lo demás, los efectos de este tipo de conductas -que, no solo perjudican a los titulares, sino que, en ocasiones, también de modo intenso a los vecinos- han quedado reflejados incluso en la Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, en la que puede leerse lo que sigue:

“En todos los supuestos aludidos, al tiempo de valorar la solicitud de medida cautelar, se tendrá en consideración no solo a las víctimas o perjudicados por el delito sino también a los vecinos y/o colindantes a los que el delito puede suponer un perjuicio directo en el pleno disfrute de sus derechos”.

En la misma línea, en una Recomendación de la entonces Defensora del Pueblo sobre la restitución de inmuebles ocupados se exponía que a dicha Institución llegaban quejas “tanto de propietarios que se ven desposeídos de su propiedad, como de los residentes en inmuebles que deben cohabitar con ocupantes ilegales” (Recomendación de 20 de abril de 2017, Queja 16912784).

Hay, por tanto, en este problema una dimensión que en ocasiones trasciende los intereses del propietario o del titular del derechos reales que sufre la «ocupación», al afectar a los vecinos y colindantes de la finca en cuestión, lo que implica que se intensifique la necesidad de que los poderes públicos se preocupen de este fenómeno y adopten medidas eficaces en su evitación que se coordinen, además, y cuando proceda, con la facilitación de viviendas a las personas necesitadas que hubieran podido protagonizar estos hechos.

Desde otra perspectiva, en el segundo de los escritos del promotor de la queja, se ha puesto de manifiesto la incidencia que, desde diferentes puntos de vista, puede suponer la existencia de un posible enganche ilegal de agua y, en concreto, respecto al consumo de agua o a las consecuencias de una fuga de agua. De ahí que también la Corporación deba efectuar



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

el control de la prestación de este servicio público para verificar su consumo y evitar los problemas que pudieran provocar la eventual existencia de fugas de agua (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 Nuez de Ebro que recoja lo hasta ahora manifestado.

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de Nuez de Ebro que, con la colaboración que proceda en su caso de otras Administraciones (y, en particular, de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza), 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 del servicio de abastecimiento de agua en las fincas de constante referencia.

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



Ángel Dolado
Justicia de Aragón