



Ayuntamiento de Villalobón
Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente
Plaza España, 1
34419 - VILLALOBÓN
(Palencia)

Asunto: Plaga de topillos en una urbanización

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 **4841/2019**, 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 las molestias generadas durante el verano de 2019 por la proliferación de roedores en varias parcelas de la Urbanización “Cubas Viejas”, perteneciente a su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos al Ayuntamiento de Villalobón y a la Subdelegación del Gobierno en Palencia 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 las Administraciones implicadas que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a la plaga de topillos que sufrieron durante el verano del año 2019 debido al estado de abandono en que se encuentran varias de las parcelas de la Urbanización “Cubas Viejas”, perteneciente al municipio de Villalobón, lo cual motivó que la Comunidad de propietarios de esa Urbanización haya exigido en varias ocasiones la limpieza de dichas fincas de maleza, escombros y residuos, para evitar que se conviertan en un vertedero.

Así, según afirma el reclamante, estos hechos fueron constatados en una inspección practicada en septiembre de 2019 por miembros de la Patrulla del SEPRONA de la Guardia Civil de Palencia, en la parcela ubicada en la C/ XXX, de esa Urbanización. Además, estos hechos fueron puestos en conocimiento, de manera verbal, ante el Secretario municipal y la Alcaldía por D. XXX, como propietario de dicha



vivienda, siendo tratado también en el Pleno de esa Corporación celebrado el día 26 de septiembre de 2019.

En su informe remitido, la Subdelegación del Gobierno en Palencia nos dio traslado del acta de inspección elaborada por los agentes de la autoridad el 17 de septiembre de 2019, en la que se constató la presencia de restos de roedores muertos en dicha parcela, indicando sus propietarios que llevaban desde hace 20 días la presencia de topillos. Sin embargo, dicho documento no fue trasladado a ninguna administración u organismo al no haber formulado la Patrulla del SEPRONA de Palencia ninguna denuncia sobre esta cuestión.

El Ayuntamiento de Villalobón nos dio traslado de un informe elaborado por los Servicios Técnicos municipales en la que nos describió que *“se trata de una zona de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de tamaño medio-grande situada al borde del casco y lindante con el suelo rústico, donde la mayor parte del terreno privativo está ajardinado o pavimentado con pavimentos blandos o vegetales. Es por lo tanto una zona en la que conviven las vías públicas pavimentadas con los terrenos privados ajardinados (el subrayado es nuestro)”*.

Por lo tanto, si bien *“no existe constancia oficial en este ayuntamiento de que en la zona en cuestión haya sido declarada como susceptible de plaga de topillos o roedores”*, su eventual presencia debería ser controlada por los titulares de dichos terrenos en cumplimiento de los deberes urbanísticos que exige su conservación en condiciones de seguridad. Por último, se menciona que *“se han dictado órdenes de ejecución en diversas áreas del municipio para obligar a los propietarios al cumplimiento de los deberes urbanísticos (el subrayado es nuestro)”*.

Finalmente, el autor de la queja nos ha comunicado que, si bien no se ha repetido ni en el año 2020, ni en este año, la plaga de topillos denunciada, no se ha adoptado ninguna medida por los propietarios respecto al estado de insalubridad en el que se encuentran algunas parcelas de la Urbanización “Cubas Viejas”, sin que se haya remitido tampoco ningún requerimiento para subsanar estas deficiencias por parte del órgano competente de la Corporación municipal.

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 determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación de dicho Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o



eventuales disputas vecinales de carácter personal, las cuales, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir del hecho de que se ha acreditado la presencia de topillos en la parcela sita en la C/ XXX, de esa localidad, y que su origen puede encontrarse en el estado de las parcelas colindantes de esa Urbanización, tal como se reconoce implícitamente en el informe remitido por esa Corporación municipal. Esto supone que puede aplicarse la previsión establecida en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que establece 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 dicho precepto en el artículo 19.1 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”.



En este caso, los Servicios Técnicos municipales consideran que debería aplicarse el supuesto aplicable a la salubridad, ya que la proliferación de dichos roedores podría suponer un peligro para la salud pública de los vecinos de la Urbanización “Cubas Viejas”. No obstante, es cierto que el Ayuntamiento de Villalobón no sería responsable del deficiente estado de conservación de dichas parcelas ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener las mismas en las condiciones citadas, puesto que como se afirmaba en la Sentencia de 24 de junio de 2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, desde en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, 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”*.

Sin embargo, dado el tiempo transcurrido y con el fin de evitar que pueda aparecer otra plaga de roedores, esta Procuraduría considera que debería llevarse a cabo una intervención de la Administración municipal para intentar minimizar las molestias denunciadas en su día. El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar el cumplimiento de aquellos deberes sería la orden de ejecución, regulada en el artículo 106.1 de la Ley autonómica de Urbanismo, que establece que *“el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”*.

Por lo tanto, en primer lugar, debería inspeccionarse la situación de las parcelas colindantes a las del Sr. XXX, como denunciante, con el fin de comprobar si se mantienen en un adecuado estado de salubridad que impida la proliferación de roedores, tal como se prevé 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 consecuencia, en el supuesto de que se constate que se mantiene el estado de insalubridad de dichas parcelas, la Administración municipal debería, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 321.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dictar una orden de ejecución, 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 Palencia, 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 las parcelas colindantes a la vivienda sita en la C/ XXX, no hiciesen las labores ordenadas por el Ayuntamiento de manera voluntaria, las debería llevar a cabo subsidiariamente esa Corporación municipal ejecutando tal orden a costa de los obligados.

En conclusión, con la presente Resolución, esta Procuraduría quiere poner de manifiesto que no nos encontramos únicamente ante un asunto privado que afecta a los propietarios de las parcelas de la Urbanización “Cubas Viejas”, sino que esa Corporación debe arbitrar todas aquellas medidas que le permite la normativa urbanística vigente para así garantizar que no existen afecciones a la salubridad pública debido a la falta de mantenimiento de algunos de los terrenos privados ajardinados.

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, conforme a lo previsto en el artículo 111 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se lleve a cabo una inspección por parte de los Servicios Técnicos municipales con el fin de comprobar el estado de las parcelas colindantes a la vivienda sita en la C/ XXX, de la Urbanización “Cubas Viejas”, propiedad de D. XXX, con el fin de constatar si se mantienen los terrenos privados ajardinados en un adecuado estado de limpieza.

2. Que, en el caso de que se acredite su incumplimiento, se proceda a dictar por el órgano competente del Ayuntamiento de Villalobón, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 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, las ordenes de ejecución que, en su caso, sean precisas respecto a las parcelas colindantes al inmueble propiedad del Sr. XXX para que ejecute las medidas pertinentes necesarias para garantizar que se mantengan dichos terrenos privados ajardinados en unas condiciones adecuadas, con el fin de evitar que pueda surgir en la época estival una nueva plaga de topillos que afecte a salubridad pública de los vecinos de esa Urbanización.

3. Que, en el supuesto de que esos propietarios no cumplieran voluntariamente el contenido de las órdenes de ejecución acordadas, se proceda por



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

dicha Corporación a ejecutar subsidiariamente dichas medidas a costa de los obligados.

Por último, le comunicamos, para su conocimiento y a los efectos oportunos, que se ha agradecido a la Subdelegación del Gobierno en Palencia su colaboración

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