

**ASUNTO:** *“Sobre la posible actuación municipal ante denuncia de existencia de roedores en vivienda colindante”.*

**1588/22**

EPB

\*\*\*\*\*

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, se emite el presente

## **INFORME**

### **I. ANTECEDENTES**

Con fecha \_/\_/\_ tiene entrada en el Registro de la Corporación Provincial (R.E. \_\_\_), escrito del Alcalde Presidente de la localidad de \_\_\_\_\_ en el que solicita asistencia jurídica tras la queja reiterada de una vecina por la presencia de roedores en domicilio colindante con su vivienda, manifestando necesitar conocer el alcance de la competencia municipal en este asunto.

### **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. (LRBRL).
- R.D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local. (TRRL).
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
- Código Civil.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad
- Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura

### **III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

---

## **De la regulación de las normas de convivencia y de la necesaria intervención de la Administración. Competencias municipales.**

La contigüidad o vicinitas se entendía ya en el Derecho Romano como fuente inagotable de problemas, razón por la cual su regulación se pretendía fuera mínima y lo más aséptica posible habida cuenta que aquello que para una de las partes “en conflicto” era satisfactorio, se consideraba perjudicial para la otra en idéntico sentido que el motivo o causa de la disputa, en razón al dicho..” *de puertas adentro...*”, en que prima la privacidad y no lo público, como sería en caso “*de puertas afuera...*”

Para el análisis de la cuestión planteada, debemos partir de la compleja regulación desde la que se puede abordar el conflicto relatado. Resulta incuestionable que nos hallamos de forma principal ante un conflicto de vecindad y, por lo tanto, su resolución debe abordarse desde la normativa privada que regula las mencionadas relaciones. Sin perjuicio de ello, resulta procedente analizar las competencias municipales que tienen vinculación con la cuestión planteada.

Las competencias municipales vienen dadas por la legislación Estatal y Autonómica debiendo asegurar a los Municipios su derecho a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles las competencias que proceda en atención a las características de la actividad pública de que se trate. Atendiendo a las materias competenciales de los municipios relacionadas en el art. 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, pueden ser invocadas para la intervención municipal en este asunto las siguientes:

a) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Es una figura generalizada en el ámbito urbanístico el deber de la propiedad de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles. La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, determina en su artículo 167 el deber de uso, conservación y rehabilitación que exige a las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, a conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente

---

exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.

b) Protección de la salubridad pública.

La Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, en su art. 42.3.c) atribuye a los Ayuntamientos las responsabilidades mínimas en relación al obligado cumplimiento de las normas y planes sanitarios, en relación con el control sanitario de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana. En los mismos términos el artículo 9 de la Ley 10/2001, de 28 de junio, de Salud de Extremadura. En este sentido, en casos de acumulaciones de ingentes de basura existen Ayuntamientos que han aprobado protocolos de actuación en los supuestos del denominado "Síndrome de Diógenes", encaminados a la desinfección o desinsectación de las viviendas . Estamos ante actuaciones donde concurren distintas áreas municipales y que pueden conllevar la necesidad de solicitud al Juzgado Contencioso-Administrativo de autorización para la entrada en el domicilio afectado. En la Sentencia del TSJ Andalucía de 3 de diciembre de 2007, se aborda precisamente la impugnación de una orden judicial de entrada en un domicilio con el fin de proceder a su limpieza, ante la situación de grave insalubridad y abandono, con acumulación de basura en la que se encontraba, e indicándose en el expediente que los moradores de la vivienda padecían el "Síndrome de Diógenes". Tras varios requerimientos, no atendidos, se instó a la autoridad judicial para proceder a la limpieza del domicilio y desinfección del mismo del que se extrajeron un total de 12 toneladas de basura, que con su peso, había causado grietas en los pisos de los vecinos inferiores y, confirma la Sentencia, que la autorización judicial de entrada fue dictada con respeto absoluto a los derechos de las personas, pues el auto no autorizaba la entrada generalizada e inmotivada, sino concretada a la ejecución del acto administrativo firme, de limpieza, apareciendo suficientemente motivada su decisión.

En el caso planteado se desconoce el alcance del problema pero evidentemente esta medida de intervención debe quedar reservada para casos muy graves, debiendo optarse por otras vías de actuación que insten al propietario de la vivienda a llevar a cabo las actuaciones que garanticen su mantenimiento en condiciones de salubridad.

---

Porque una cosa es el control de la Administración Pública sobre determinados elementos o instalaciones, que debe ampararse en un título idóneo de intervención (ya sea urbanístico, si por ejemplo las actuaciones se ven precisadas de licencia; o medioambiental, etc., según las competencias que le atribuya la legislación sectorial a partir del reconocimiento efectuado por los artículos 7 y 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, fundamentalmente), correspondiendo entonces a la Jurisdicción Contencioso-administrativa conocer de las reclamaciones que se formulen contra los actos o resoluciones administrativas dictadas en virtud de tal competencia; y otra muy diferente, el derecho privado que a toda persona asiste para evitar intromisiones nocivas o perjudiciales, o para obtener el resarcimiento de las consecuencias dañosas que produzcan estas intromisiones, o para defender sus derechos derivados de la propiedad o la posesión y las facultades que tenga reconocidas en el orden privado frente a terceros, etc

Por consiguiente y enlazando con lo anterior, la vigente Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), en lo que a la cuestión concierne, regula en sus artículos 167 y 168, tanto el deber de uso, conservación y rehabilitación, como lo relativo a las ordenes de ejecución, y al respecto marca las pautas de actuación municipal en los supuestos en que esta procede, disponiendo el artículo 168, lo concerniente a la orden de ejecución al prescribir que : *“El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas: a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación. b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros. c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora. d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación. e) Expropiación forzosa. 3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad de la persona destinataria mediante los medios de ejecución forzosa 128 previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común. (...).”*



---

Es evidente que con base en la normativa urbanística la Administración municipal queda facultada para desplegar sus facultades de intervención en orden a asegurar, como refiere la exposición de motivos de la Ley 11/2018 “nuestro modo de vida, el de la población extremeña, que tradicionalmente ha vivido en armonía y equilibrio con su medio, cuidando esa necesaria vinculación de las personas con la tierra que habitan y garantizando la calidad de vida a sus habitantes”, pero estas facultades únicamente pueden ser ejercidas en el caso de que se constate un efectivo incumplimiento por los propietarios de las obligaciones de conservación y mantenimiento de los bienes que la ley exige máxime cuando, como en el caso planteado, el inmueble que se ve afectado es un domicilio particular.

Por todo lo anterior, entendemos que la forma principal de constatación de tales circunstancias es a través del correspondiente informe técnico que acredite, la causa o causas de la existencia y procedencia de los roedores de un inmueble del municipio y su acceso al colindante, lo que determinará por su grado de incidencia la exigencia de intervención o no del Ayuntamiento en su solución, o por el contrario el que los vecinos resuelvan sus disputas en sede judicial civil.

#### **IV. CONCLUSIONES**

De conformidad con lo expuesto, se realizan las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** En los casos en los que las reclamaciones de particulares se fundamenten en un interés privado que surge de la defensa de su propiedad por razones de estricta vecindad y en el marco de esta clase de relaciones entre particulares, fundadas en el Derecho privado, su tutela o mediación no corresponde a la Administración municipal.

**SEGUNDA.** Sin perjuicio de lo anterior, en los supuestos en los que el Ayuntamiento considere que actividades desarrolladas por particulares inciden de alguna forma en la seguridad, salubridad e higiene de los vecinos, se puede instruir un expediente sancionador por incumplimiento de la normativa municipal y/o sectorial en materia de suelo. Ha de ser el buen criterio del Ayuntamiento el que, a la vista de la gravedad y entidad de los hechos denunciados y su incidencia



en el interés público, decida intervenir o, entendiendo que se trata de un conflicto de convivencia vecinal, no lo haga instando a los vecinos a su resolución ante los tribunales ordinarios de justicia, previa constatación de las circunstancias concurrentes en informe técnico municipal.

**TERCERO.** El incumplimiento de las órdenes de ejecución de limpieza en materia de salubridad pública, en el caso de no ser atendida tras el plazo concedido con tal objeto, evidentemente podrá ser ejecutada de forma subsidiaria por la propia Administración municipal, repercutiendo subsidiariamente su coste a la persona responsable. Para la ejecución subsidiaria de dicha medida, si la persona titular de la vivienda no concede su autorización para la entrada en el domicilio, deberá recabarse, la autorización judicial.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, 2022