



**Resolución del Ararteko, de 3 julio de 2013, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Elorrio que impulse las medidas necesarias para hacer cumplir las obligaciones de conservación, higiene y salubridad en un local particular.**

### Antecedentes

1. Una persona acude al Ararteko para poner en nuestra consideración las molestias que desde el año 2011 derivan de la falta de higiene y salubridad de un local situado debajo del inmueble en el que residen en el número (...)de la calle (...) de Elorrio.

En concreto, en su reclamación expone que ante la falta de uso, limpieza y mantenimiento adecuado del local han comenzado a proliferar roedores.

La persona plantea que la comunidad de propietarios ha solicitado la intervención municipal para exigir que el local este en unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Según nos traslada en su escrito de queja, el Ayuntamiento de Elorrio le ha comunicado que se ha incorporado ese local en el recorrido de desratización del municipio. Sin embargo esta medida no ha servido para solucionar el problema de salubridad

Por ese motivo la persona nos plantea la posibilidad de que, ante la pasividad del propietario del local, esa administración pueda valorar la posibilidad de garantizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad del local.

2. Admitida a trámite esta reclamación, en abril de 2013 el Ararteko ha solicitado al Ayuntamiento de Elorrio información sobre el trámite dado a la solicitud mencionada para exigir el cumplimiento de las obligaciones de salubridad del local.

En respuesta a nuestra petición el alcalde nos ha remitido un informe de junio de 2013 en el que constan las actuaciones municipales seguidas al respecto.

Así, tras recibir una primera denuncia en febrero de 2012, el Ayuntamiento de Elorrio acordó –mediante resolución de Alcaldía de 7 de abril de 2012- dictar una orden de ejecución dirigida a la empresa titular del local incluyendo una serie de intervenciones para garantizar la limpieza, desinfección y desratización del local. En esa resolución el ayuntamiento indicaba el carácter ejecutivo de la orden y las





medidas previstas a tomar en caso de incumplimiento injustificado. La resolución fue notificada a un representante de la empresa titular del local.

Sin embargo, no se realizó ninguna gestión por parte de la propiedad, por lo que el Ayuntamiento de Elorrio adoptó el compromiso de incluir el local dentro del recorrido periódico que realiza la empresa especializada en trabajos de desratización del municipio.

No consta en la información remitida más actuaciones municipales para verificar y garantizar las adecuadas condiciones de seguridad del terreno.

Por la información remitida por la persona promotora, estas medidas no habrían servido para solucionar de una forma adecuada el problema de salubridad que padecen desde el año 2011.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y de la información remitida por el ayuntamiento, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes consideraciones:

### Consideraciones

1. El objeto de nuestra intervención en este expediente de queja se centra en valorar las actuaciones municipales seguidas para evitar la situación de abandono, falta de higiene e insalubridad del local ubicado en el nº (...) de la calle (...).

En este caso el Ayuntamiento de Elorrio nos ha informado de las medidas tomadas para verificar y garantizar el cumplimiento de la obligación de mantener en condiciones adecuadas el mencionado local.

En especial, consta la orden de ejecución -de 7 de abril de 2012- dirigida a la empresa titular del local incluyendo una serie de intervenciones para garantizar su limpieza, desinfección y desratización.

Esa resolución establecía un plazo de 10 días para llevar a cabo esas labores. Con posterioridad, ante la falta de cumplimiento de esas obligaciones por el propietario, el Ayuntamiento ha incluido este local en los trabajos de desratización del municipio a través de los huecos que presenta la puerta trasera.

2. Hay que mencionar que las actuaciones municipales se han seguido conformes con el marco previsto en la legislación urbanística. En el marco de la disciplina





urbanística, los propietarios de los terrenos tienen el deber de conservarlos en unas condiciones de seguridad con la finalidad de evitar peligros para la salubridad y el ornato público y riesgos a las personas y cosas.

La obligación recae en el propietario del local. En este caso la administración municipal tiene la competencia para garantizar el cumplimiento del deber mediante el correspondiente expediente, y tras recabar los correspondientes informes técnicos, dictar las correspondientes ordenes de ejecución.

Esta facultad viene atribuida conforme establece el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Los propietarios de los terrenos tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Esta disposición, en concreto el artículo 199.3 en relación con el 203, establece la obligación de las administraciones locales de dictar las órdenes de ejecución correspondientes dirigidas a imponer a los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.

Las órdenes de ejecución, impuestas conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística, tienen el carácter ejecutivo. Su incumplimiento injustificado habilita a la administración a adoptar las correspondientes medidas para garantizar su cumplimiento (ejecución subsidiaria, multas coercitivas, etc.) previstas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

3. En ese sentido las labores de desratización exterior del local no habrían resultado suficientes. Asimismo transcurridos más de 14 meses desde la resolución municipal los reclamantes insisten en que queda pendiente hacer cumplir con las medidas mencionadas.

Es por ello por lo que, conforme al ejercicio de esas competencias municipales y de las garantías procedimentales correspondientes al titular del local, el Ayuntamiento de Elorrio debería continuar con el mencionado expediente administrativa hasta garantizar una correcta y efectiva materialización de las medidas decretadas que eviten eventuales daños a personas y remedien cualquier problema de salubridad.





Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

### Recomendación

Al Ayuntamiento de Elorrio, para que impulse la ejecución de las medidas acordadas en la resolución de alcaldía de 7 de abril de 2012 dirigidas a garantizar la limpieza, desinfección y desratización del local ubicado en los bajos del nº (...) de (...).

Que en su caso, y conforme al procedimiento previsto, adopte las medidas recogidas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para su correcta y efectivo cumplimiento.

Que informe a la persona reclamante de las medidas municipales seguidas en relación con las denuncias presentadas.

