



Resolución 2024IR-2179-23 del Ararteko, de 25 de marzo de 2024, que recomienda al Ayuntamiento de Laguardia que compruebe el adecuado cumplimiento de una orden de ejecución para garantizar las adecuadas condiciones de salubridad en una vivienda.

Antecedentes

- Una persona se quejó ante el Ararteko de la falta de respuesta del Ayuntamiento de Laguardia a las solicitudes presentadas para garantizar las condiciones de salubridad de una vivienda en el nº X de la calle X de Laguardia.

El reclamante relataba que, con fechas de 10 de febrero de 2023 y de 23 de junio de 2023, denunció ante el Ayuntamiento de Laguardia la existencia de un problema de olores que, en su valoración, provenía del estado de insalubridad de esa vivienda y afectaba a los vecinos colindantes.

En su escrito exponía que, en respuesta a esa denuncia, con fecha de 6 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Laguardia le había comunicado el acta de inspección de la policía local 25/2023, de 18 de junio, en la que recogía la situación de olores insalubres y un posible caso de maltrato animal en la vivienda del nº X de la calle X.

El reclamante acudió a esta institución con el objeto de exponer que el problema de insalubridad persistía sin que se hubieran tomado las medidas oportunas para garantizar unas adecuadas condiciones de salubridad y limpieza en la vivienda denunciada.

- Con fecha de 18 de agosto de 2023 el Ararteko se dirigió al Ayuntamiento de Laguardia para conocer la actuación municipal seguida sobre esta cuestión.

Con fecha de 20 de octubre de 2023, 24 de enero de 2024 y de 27 de febrero de 2024, el Ararteko requirió el envío de esa información.

- Con fecha de 7 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Laguardia ha remitido una comunicación en la que informa al Ararteko del expediente seguido en relación con el objeto de la queja. En concreto, de la información remitida caben destacar las siguientes actuaciones:

. Con fecha de 4 de agosto de 2023, el servicio de urbanismo elaboró un informe en el que, a la vista de la situación de insalubridad y falta de higiene en





elementos del edificio, propuso acordar una orden de ejecución a la propiedad ante el incumplimiento de su deber de conservación.

. Con fecha de 28 de agosto de 2023, a la vista del informe y del estado de insalubridad del edificio, el Ayuntamiento de Laguardia dictó una orden de ejecución y ordenó a la propiedad del inmueble acometer de manera inmediata las actuaciones de carácter urgente necesarias de limpieza e higienización del edificio para detener su deterioro.

. Con fecha de 13 de septiembre de 2023, la propiedad del inmueble comunicó al Ayuntamiento de Laguardia su disposición para aceptar las medidas requeridas y solicitó una ampliación del plazo.

. Con fecha de 24 de octubre de 2023, el alcalde de Laguardia, a la vista de la solicitud de ampliación de plazo para poder ejecutar la orden, le instó a ejecutarla en el plazo de 10 días.

. Con fecha de 1 de febrero de 2024, el Ayuntamiento de Laguardia informó al reclamante de varios informes de la policía municipal obrantes y de la resolución de 28 de agosto de 2023.

. Con fecha de 10 de febrero de 2024, la policía local elaboró un informe en el que recogía las actuaciones de inspección realizadas el 11 de octubre de 2023. En esa inspección, realizada junto con el arquitecto municipal, observó que persistía la situación de insalubridad en el interior del inmueble y constató la situación de abandono de un perro y cuatro gatos. Con esa fecha, el propietario informó a la policía local de su intención de limpiar la vivienda y reconoció que los animales eran de su propiedad considerando, en su valoración, que estaban bien atendidos. El informe señalaba que en el momento de la visita se requirió al propietario para que, con carácter urgente, procediera a la limpieza del local y a la evacuación de los animales a un centro de recogida.

El informe recogía que, con posterioridad, ante la negativa a nuevas comprobaciones del interior, la policía local realizó un seguimiento periódico desde el exterior en el que pudo constatar que el mal olor persistía y seguía habiendo presencia de animales en el interior. Por ello, el informe concluyó que: *“Siendo que los animales se encuentran en situación de maltrato, ocasionada por la condición que están sufriendo de abandono y de grave insalubridad, además del perjuicio que el olor genera a los locales y vecinos cercanos, se insta a que los organismos competentes realicen las actuaciones pertinentes a la mayor brevedad”*.





. Con fecha de 13 de febrero de 2024, la propiedad del inmueble ha declarado en un escrito presentado ante el Ayuntamiento de Laguardia que las actuaciones requeridas han sido debidamente efectuadas, cumpliendo, en su totalidad, con las obligaciones contenidas en la Orden de 28 de agosto de 2023.

. Con fecha de 20 de febrero de 2024, el Ayuntamiento de Laguardia ha remitido al reclamante el informe de la policía local de 10 de febrero de 2024.

A la vista de esta información, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes:

Consideraciones

1. En primer lugar, el Ararteko estima oportuno referirse al derecho de la ciudadanía a la buena administración que conlleva la obligación de las administraciones públicas de acusar recibo de los escritos que ante ellas se presenten, de su impulso de oficio en el procedimiento que corresponda y del deber de responder de forma congruente y motivada en un plazo de tiempo razonable a todas las cuestiones y recursos planteados.

Esos principios de buena administración también pueden aplicarse a casos como el expuesto en la reclamación cuando una persona solicita la intervención municipal para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para la conservación de un inmueble.

En ese sentido, la presentación de escritos dirigidos al Ayuntamiento de Laguardia, con una denuncia y solicitando información sobre el estado del expediente, requieren su tramitación administrativa en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Por otro lado, cabe recordar que, en la esfera de la disciplina urbanística, las administraciones municipales detentan la competencia para intervenir en el control de las obligaciones urbanísticas derivadas de la propiedad.

La disciplina urbanística y la potestad de inspección están indefectiblemente unidas al efectivo cumplimiento del planeamiento municipal y de la legalidad urbanística. En ese orden de cosas, el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística es de carácter irrenunciable para las autoridades y funcionarios.





De ese modo, la legislación urbanística establece que los propietarios de los terrenos tienen el deber legal de conservarlos en unas condiciones de seguridad y salubridad mediante los trabajos y obras necesarias.

3. En este caso, el marco de intervención municipal para hacer cumplir con las obligaciones de mantenimiento y conservación se realiza mediante las órdenes de ejecución previstas en la legislación urbanística. El artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, en relación con el artículo 203, establece el mandato a 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.

Ese control debe circunscribirse a las obligaciones urbanísticas y a las facultades de inspección general sobre el estado de higiene, conservación y salubridad de los inmuebles.

4. En este caso, el Ayuntamiento de Laguardia ha informado, como se indica en los antecedentes, del Decreto, de 28 de agosto de 2023, que ordenó a la propiedad del inmueble acometer de manera inmediata las actuaciones de carácter urgente necesarias para la limpieza e higienización del edificio y evitar su deterioro.

Con posterioridad, pasados varios meses desde la orden de ejecución dictada, consta que el propietario, con fecha de 13 de febrero de 2024, declaró haber tomado las medidas requeridas. En todo caso, el expediente no refleja una posterior comprobación de los servicios de inspección municipal. La respuesta remitida únicamente hace referencia a un informe previo de la policía local que manifestaba la persistencia de los problemas de insalubridad y advertía de indicios de un posible cuidado indebido de varios animales de compañía en la vivienda.

5. En relación con esa última cuestión, hay que señalar que el artículo 4 de la Ley 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos, recoge las obligaciones de protección, bienestar y seguridad de las personas responsables hacia sus animales de compañía.

Para ello, las personas responsables están obligadas a tratar a los animales conforme a su condición de ser sensible y según su especie, atendiendo a sus necesidades físicas y etológicas y proporcionándoles la supervisión y control adecuados, siendo responsables de su salud y bienestar. Para ello deberán prestarles los cuidados suficientes y garantizarles la libertad de movimientos, evitándose los sistemas de sujeción permanentes.





Dentro de esas obligaciones se incluyen proporcionarles una alimentación adecuada, mantenerlos en buenas condiciones higiénico-sanitarias de alojamiento y ofrecerles ejercicio adecuado a sus necesidades fisiológicas, así como procurarles tratamientos veterinarios.

En aquellos casos en los que constase una presunta infracción de esas obligaciones, el artículo 44 de Ley 9/2022, de 30 de junio, establece el procedimiento a seguir por las administraciones municipales para ejercer sus potestades sancionadoras. Asimismo, en aquellos casos en los que fuera necesario preservar la protección de los animales, el órgano municipal competente podrá adoptar medidas provisionales antes de la iniciación del procedimiento sancionador.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11.b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula al Ayuntamiento de Laguardia la siguiente

RECOMENDACIÓN

Que, en ejercicio de sus potestades urbanísticas, compruebe el adecuado cumplimiento de la orden de ejecución dictada para garantizar las adecuadas condiciones de salubridad en la vivienda denunciada e, igualmente, tome las medidas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las prescripciones de la Ley 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos.

