



Resolución del Ararteko, de 9 de diciembre de 2013, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Bilbao que intervenga ante la situación de insalubridad de una vivienda.

Antecedentes

- Una persona acude a esta institución, en representación de su comunidad de propietarios, para plantear la situación de insalubridad e higiene de una vivienda en la que ha fallecido una persona con la patología conocida como síndrome de Diógenes.

Los vecinos del inmueble se quejan por las molestias derivadas de la suciedad que acumula en sus dependencias. También plantean el estado de deterioro de las instalaciones de agua y electricidad de esa vivienda.

Según refiere en su queja, el Ayuntamiento de Bilbao les habría trasladado que es el propietario de la vivienda quien se tiene que hacer cargo de esas labores de limpieza y mantenimiento. Sin embargo, la persona reclamante plantea que no resultaría posible determinar quién es en la actualidad el heredero del fallecido.

Por ello, nos trasladan la posibilidad de que, ante la pasividad de la propiedad, esa administración municipal pueda hacer cumplir las obligaciones de los propietarios sobre las condiciones de higiene y seguridad.

- Con objeto de dar a esta reclamación el trámite que pueda corresponder nos hemos dirigido al Ayuntamiento de Bilbao para recabar información sobre las actuaciones municipales seguidas para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad en la vivienda mencionada.

Con fecha de 21 de noviembre de 2013, hemos recibido información del Ayuntamiento de Bilbao en el que nos informa sobre esta cuestión. La respuesta ha sido remitida por el Área de Salud y Consumo.

La actuación tiene su origen en un escrito de la comunidad de propietarios presentado el pasado 26 de agosto de 2013. La comunidad expone que en una vivienda del inmueble ha fallecido una persona *"en avanzado estado de descomposición y con Síndrome de Diógenes"*. Tras la intervención policial para la retirada del cadáver la vivienda ha quedado llena de residuos. Dado que el fallecido no tendría familiares directos, ante el estado de suciedad que presenta, la comunidad ha solicitado la intervención municipal urgente para su limpieza. Las molestias que denuncian eran por olores y ante el posible foco de de





infecciones que pudiera generar la situación de insalubridad de la vivienda. En respuesta a la solicitud se realizó una visita a la vivienda por personal del Área de Salud y Consumo. En la inspección exterior de la vivienda, nadie abrió la puerta de la vivienda, no se apreciaron signos externos que evidenciaran riesgos para la salud pública. En todo caso, el informe señala que la limpieza y otras intervenciones para garantizar la conservación corresponden al propietario de la vivienda. El ayuntamiento solo actúa en propiedad privada por orden expresa de la autoridad judicial. Por ello, con fecha de 13 de septiembre de 2013, el ayuntamiento, tras comunicar el informe a la comunidad de propietarios, procedió a finalizar el expediente y a su archivo.

El informe municipal expone que actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 42.3. C de la Ley 14/1986, General de Sanidad y el artículo 15.1 de la Ley 8/1997, de Ordenación Sanitaria de Euskadi.

En el caso expuesto, el Ayuntamiento de Bilbao concluye que tras la visita no consideró que concurría una situación de insalubridad pública por lo que se resolvió el archivo de las actuaciones.

- Traslada esta información a la persona reclamante, esta insiste en las molestias producidas por la acumulación de basura. A pesar de las gestiones realizadas por la comunidad de propietarios, no ha resultado posible requerir al representante de la herencia. Por ello, reitera la necesidad de una rápida intervención municipal para mantener las condiciones de salubridad de la vivienda y evitar cualquier posible riesgo para la salud pública.

A la vista de estos antecedentes, y de la información remitida por el Ayuntamiento de Bilbao, hemos considerado oportuno elaborar esta resolución, en conformidad con las siguientes:

Consideraciones

- El objeto de esa reclamación es exponer la necesidad de intervención municipal para garantizar que una vivienda particular cumpla con las condiciones de salubridad e higiene exigibles.

Los vecinos señalan que la vivienda denunciada está en muy malas condiciones de salubridad, como quedaría demostrado por los hechos que dieron lugar a la intervención policial y las fotografías realizadas. La persona fallecida padecería un trastorno de acaparamiento, conocido como síndrome de Diógenes, por el que se acumulan objetos y basuras en descomposición.



Por otro lado, no es posible exigir la intervención de la propiedad, ante el fallecimiento del titular en la vivienda y la ausencia de heredero alguno. Por ello, se plantea la necesaria intervención subsidiaria de la autoridad competente para evitar las molestias derivadas de la suciedad y los eventuales focos de infección que esa suciedad podría provocar en el edificio.

- Como señala el informe municipal, la intervención municipal se produce en el ejercicio de sus funciones para el control sanitario de los edificios y lugares de vivienda y convivencia humana. Esa competencia deriva de la Ley 14/1986, General de Inspección de Sanidad Ambiental, y de la Ley 8/1997, de Ordenación Sanitaria de Euskadi.

Hay que tener presente que la reclamación plantea la necesaria intervención municipal en el ejercicio de la competencia para la protección de la salubridad pública recogida en el artículo 25.2.H) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

De manera complementaria a esas facultades de sanidad e higiene urbana, es preciso señalar que los ayuntamientos también disponen de competencias urbanísticas para exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones de conservación del inmueble. Las obligaciones de la propiedad hacen referencia a las condiciones de seguridad, ornato y también a la salubridad pública.

Esta facultad viene atribuida conforme establece el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Esta disposición, en relación con el artículo 203 de la Ley, establece la obligación de las administraciones municipales 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 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. En el caso de que para cumplir con esa orden resulte necesaria la entrada en un domicilio el Ayuntamiento deberá solicitar la preceptiva autorización judicial al juzgado contencioso-administrativo competente.

En ese 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 pertinentes órdenes de ejecución.

Dentro de esas facultades, la administración puede de oficio o a instancia de los interesados, requerir a la propiedad para que tome las medidas para atender a la salubridad mínima exigible. Las medidas deben ser proporcionales y congruentes con ese interés público. En este caso pueden abarcar la realización de labores de limpieza y desinfección en la vivienda y garantizar que la vivienda reúne las condiciones de seguridad que eviten riesgos a terceros.

- En el caso que nos ocupa, ante la pasividad del propietario, o ante la ausencia del mismo, el Ayuntamiento debe actuar subsidiariamente para hacer cumplir la orden de ejecución.

En ese sentido, los hechos expuestos en la reclamación y la situación excepcional de la vivienda por la acumulación de desechos, conllevan a advertir sobre la eventual situación de insalubridad de la vivienda.

Por ello, resulta necesaria una rápida respuesta de la administración municipal para la inspección de la vivienda. La imposibilidad de la inspección en el interior de la vivienda, ante la ausencia de la propiedad, debe ser enmendada mediante otros mecanismos de prueba que prevé el ordenamiento (declaraciones y pruebas presentadas por los denunciantes, informes de otros organismos, información de los servicios sociales...).

En todo caso, ante las evidencias recabadas deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de salubridad pública y dictar las ordenes de ejecución correspondientes en el ejercicio de sus competencias.

- Por último, al margen del caso expuesto, resulta de interés la posibilidad de establecer un protocolo de actuación en los supuestos en los que se produce una acumulación de desechos excepcional en las viviendas, derivados de alguna circunstancia personal, como son lo casos conocidos como síndrome de Diógenes o similares.

En estos supuestos la intervención municipal requiere una necesaria coordinación entre diferentes áreas y servicios municipales (salud pública, urbanismo, servicios sociales). Asimismo, la actuación administrativa debe resolver de forma rápida estos casos de insalubridad determinando las obligaciones y derechos que derivan de la propiedad, y salvaguardando las garantías constitucionales correspondientes.





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 Bilbao para que continúe con el mencionado expediente administrativo hasta garantizar una correcta y efectiva materialización de las medidas de salubridad que puedan ser requeridas en la vivienda en cuestión.

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

Que valore la posibilidad de establecer un protocolo de actuación para la intervención municipal coordinada de los Departamentos afectados (esencialmente, Urbanismo y Sanidad, pero también Servicios Sociales) en aquellos supuestos en los que se produzca la acumulación excepcional de desechos en viviendas en los casos conocidos como síndrome de Diógenes o similares.

