



Ayuntamiento de Guardamar del Segura
Sr. Alcalde-Presidente
Plaza de la Constitución 5
Guardamar del Segura - 03140 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 1800389
=====

Asunto: Falta de vallado de solar contiguo a parcela sita en calle Callosa, nº 13

Sr. Alcalde-Presidente:

Dña. (...) se dirige a esta institución manifestando que, mediante escrito presentado con fecha 17 de agosto de 2017, ha solicitado al Ayuntamiento que ordene al propietario del solar contiguo a la calle Callosa, nº 13 el vallado del mismo, sin haber obtenido ningún resultado satisfactorio hasta el momento.

Admitida a trámite la queja, el Ayuntamiento de Guardamar del Segura nos remite un informe en el que se indica, entre otras cuestiones, lo siguiente:

“(...) Con fecha 12 de agosto de 2016, mediante decreto núm. 2090/2016, notificado el 9 de septiembre de 2016, se incoa procedimiento de orden de ejecución respecto del solar sito en la calle Callosa, nº 15, obligando al propietario, a la limpieza y vallado del mismo.

Mediante ortofotos del Instituto Geográfico Nacional que constan en el expediente de orden de ejecución, comparativas de los años 2016 y 2017, se comprueba que la propiedad del solar ha procedido a su limpieza y desbroce (...) respecto al vallado, existe valla de malla de torsión en la parte del solar que da a la calle Callosa, nº 15, no impidiéndose, por tanto, el acceso a su interior por el resto del perímetro del mismo. La propietaria, no obstante, pone en conocimiento de este Ayuntamiento que está intentando ponerse en contacto con los distintos propietarios de los solares colindantes, pero que existen errores en cuanto a la titularidad catastral de los mismos, y que su intención es llevarlo a efecto (...)”.

En la fase de alegaciones al informe municipal, la autora de la queja efectúa las siguientes consideraciones:

“(...) En nuestra opinión, el lapso de tiempo desde que se le requirió el vallado de la parcela (1 año y 8 meses) es más que suficiente y está claro que no tiene intención de llevarlo a cabo por sí mismo (...) el requerimiento de limpieza y vallado, como arriba mencionamos, se dirigió a la propiedad en

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 05/06/2018	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

agosto de 2016, con apercibimiento de que en caso de no atenderlo se podrían adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

1. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.
2. Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de lo ordenado (...) el incumplimiento claro del propietario, la Administración no ha procedido a adoptar cualquiera de las anteriores medidas, produciéndose un claro ejemplo de inactividad que provoca indefensión aquellas personas, como es mi caso, que nos vemos perjudicadas por el estado del solar (...) Adjuntamos al presente escrito fotografías de la parcela donde se puede ver que no existe ninguna valla que impida el acceso al solar y también donde se observa que, ocho meses después de su limpieza, el solar vuelve a estar en un lamentable de suciedad, proliferando especialmente los restos de heces de animales de compañía que aprovechan que es prácticamente el único solar del sector sin vallar para dejar sus deposiciones día tras día, con lo que eso supone de olores, presencia de insectos y mal aspecto para aquellos que tenemos nuestra vivienda colindante (...)

Partiendo de estos hechos, conviene recordar que el artículo 15.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo, impone el siguiente deber a los propietarios de inmuebles:

“Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.

Por su parte, el artículo 180.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, reconoce la obligación de conservación en estos términos:

“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio”.

Asimismo, el artículo 182.1.a) de la referida Ley 5/2014 señala, entre otras, las siguientes obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución:

“Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados”.

En el caso que nos ocupa, ha transcurrido casi 2 años desde que se dictó el Decreto nº 2090/2016, de 12 de agosto, por el que se ordenó la limpieza y vallado del solar, y la parcela se encuentra en el mismo estado. Si bien es cierto que el Ayuntamiento ha expresado la voluntad del propietario de limpiar y vallar el solar, no es menos cierto que ha transcurrido tiempo más que suficiente para haber subsanado los errores de titularidad en el catastro, por lo que el Ayuntamiento podría acordar la ejecución

subsidiaria a costa de la propiedad –artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (arts. 9.3, 15, 43 y 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al Ayuntamiento de **Guardamar del Segura** que, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el Decreto Municipal nº 2090/2016, de 12 de agosto, y previa audiencia a la persona interesada, se acuerde, en su caso, la ejecución subsidiaria de la limpieza y vallado del solar a costa del propietario.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana