



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>11/04/2019</b>
EIXIDA NÚM. <b>09676</b>

Ayuntamiento de Alicante  
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. Ajuntament, 1  
Alicante - 03002

=====  
Ref. queja núm. 1900375  
=====

**Asunto: Procedimiento orden de ejecución inmueble sito en calle Diamante, 5**

Sr. Alcalde-Presidente:

Dña. (...) manifiesta su disconformidad con el incumplimiento municipal de nuestra Recomendación de fecha 30/06/2016, emitida en el anterior expediente de queja nº 1513179 y que fue aceptada por el Ayuntamiento de Alicante:

“(...) estimamos oportuno **RECOMENDAR** al Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el inicio del primer expediente en 2012, tramite con urgencia el nuevo procedimiento y exija a la propiedad afectada el cumplimiento del deber de conservación, con apercibimiento de imponer las correspondientes multas coercitivas y sanciones”.

La autora de la queja denuncia que “(...) hace tres años, en el año 2016, se inició otro expediente como continuación de las actuaciones del expediente anterior nº 415/12. Y otra vez más de lo mismo –ya van tres años y no se ha hecho absolutamente nada- (...)”.

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

“(...) Como se expresó desde este Departamento, se abrió nuevo expediente, con numero de referencia CIIN2016000061, y se inició el procedimiento para la exigencia del deber de conservación del expresado inmueble de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio. Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana siendo el contenido de la orden de ejecución emitida mediante resolución de fecha 1 de agosto de 2016, con fundamento en el informe técnico de fecha 25 de febrero de 2016, por un lado en el apartado denominado con la letra A, la reparación de red de pequeña evacuación de aguas, con un presupuesto estimado de 2.300,00- €, y, por otro, en su apartado letra B, la rehabilitación de fachadas exteriores y parámetros de escalera, con un presupuesto estimado de 9.600.00 - G. representando un coste total la obligación de

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 11/04/2019	<b>Página:</b> 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		

conservación de 11 900.00 - €, coste a distribuir entre los doce titulares que figuran según la base de datos del Catastro Inmobiliario de Alicante.

La instrucción ha llegado a la fase de imposición de multa coercitiva sin resultado práctico alguno, porque los propietarios afectados no atienden los requerimientos practicados, como única respuesta, solo se ha personado en reiteradas ocasiones, en este departamento, el cónyuge de una de las personas que figura entre los propietarios afectados manifestando el problema de la existencia de actos vandálicos en el citado inmueble, la no disponibilidad de recursos económicos para afrontar el coste de las reparaciones exigidas y la imposibilidad de localizar a los demás titulares de las viviendas que se encuentra ocupadas ilegalmente, solicitando de esta Administración la adopción de otro tipo de medidas.

A efectos ilustrativos, hemos de destacar que el citado inmueble se encuentra ubicado en la Zona Norte de Alicante, zona vulnerable de la ciudad donde existen dificultades notables para afrontar el mantenimiento y reparación de las edificaciones.

Ante tales hechos, desde este departamento, se comunicó con fecha 26 de septiembre de 2017, a la Concejalía de Coordinación de Áreas y Proyectos la situación descrita y la imposibilidad de continuar con la instrucción del procedimiento de exigencia del deber de conservación, imponiendo multas coercitivas para declinar la voluntad de incumplimiento de la propiedad afectada, porque aunque es la medida legalmente establecida en el caso que nos ocupa resulta ser una medida inútil siendo necesaria la adopción de otro tipo de medida más acorde con la problemática social existente en la zona (...).”

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, el Ayuntamiento nos indica que las multas coercitivas para lograr que los doce propietarios cumplan la orden de ejecución no son efectivas porque existen actos vandálicos en el citado inmueble, los propietarios no tienen dinero suficiente para afrontar el coste de las reparaciones exigidas y la imposibilidad de localizar a los demás titulares de las viviendas que se encuentra ocupadas ilegalmente.

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta queja se encuentra ubicado en la Zona Norte de Alicante, zona vulnerable de la ciudad donde existen dificultades notables para afrontar el mantenimiento y reparación de las edificaciones, resulta claro que el Ayuntamiento debe aplicar otras medidas para solucionar los problemas existentes.

En este sentido, el artículo 7.2 de la citada Ley 5/2014 establece que la planificación urbanística:

“b) Debe impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos”.

El artículo 72.2 de la misma Ley 5/2014 señala que “las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables”.

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 Alicante** que, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 72.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, y en función de los recursos disponibles, impulse la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana sobre el espacio urbano vulnerable donde se encuentra el inmueble objeto de esta queja.

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