

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja 2003705

Fecha de inicio 25/11/2020

Promovida por

Materia

Asunto Limpieza de solares

Trámite Petición de informe. Resolución.

Ayuntamiento de Alicante

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente

Pl. Ajuntament, 1

Alicante - 03002 (Alicante)

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente:

Con fecha 25/11/2020 se presentó en esta institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que, en calidad de administrador de la Comunidad de Propietarios Albatros Golf, se ha dirigido en varias ocasiones al Ayuntamiento de Alicante denunciando el estado de abandono y la falta de mantenimiento y conservación del solar contiguo a la comunidad de propietarios, en la C/ Galia, 12-A, sin que hasta el momento se haya realizado ninguna actuación.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, la admitimos a trámite y se la trasladamos, de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada ley.

Con el objeto de contrastar lo que la persona promotora nos expone en su queja, le requerimos para que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de los hechos y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto, en especial, nos informara sobre si se ha realizado alguna actuación en relación con las denuncias presentadas por el interesado.

El Ayuntamiento de Alicante nos remitió informe en el que se señala:

«Desde el Departamento de Conservación de Inmuebles e informa que en relación con el solar anteriormente detallado existe abierto expediente de instrucción del procedimiento para la exigencia del deber de conservación, a la propiedad afectada, con nº CISO02019000100, siendo el objeto del mismo lo detallado en informe técnico de fecha 6 de noviembre de 2020, que se transcribe a continuación para ilustrar el caso:

- "ESTADO ACTUAL DEL SOLAR." -

Realizada visita de inspección el día 28 de octubre de 2020, se informa que:

El vallado de que dispone se encuentra en la siguiente situación: éste es correcto.

Respecto a la limpieza se encuentra en la siguiente situación: Se trata de un chalet abandonado; el estado respecto de la limpieza es de abandono, se encuentra muy sucio, hallando en su interior matorrales secos, basuras, materiales de obra, etc.

Debido a la falta de mantenimiento y a la existencia de un gran pino en el interior del inmueble, se observa, además, acumulación de pinocha, por lo que el riesgo de incendio es importante.

-MEDIDAS A ADOPTAR.

Se propone requerir a la propiedad para que en un plazo no superior a **1 MES** proceda a realizar obras de **limpieza** en las condiciones que a continuación se expresan:

A) Limpieza: El solar debe estar permanentemente limpio, y deberá realizarse en el mismo, tratamiento de la superficie, debiendo retirar los escombros, matorrales, desbroce, tratamientos fitosanitarios necesarios para la eliminación de hierbas, desratización del inmueble, así como la protección o eliminación de desniveles, y todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

El presupuesto estimado de las obras de limpieza se detalla a continuación:

Limpieza, retirada de todos los restos de escombros, Desbroce y transporte de los mismos a vertedero autorizado.	1.200 €
Tratamientos fitosanitarios mediante herbicidas	200 €
Desratización	100 €
TOTAL LIMPIEZA	1.500 €

El presupuesto total estimado de las obras de limpieza, a los efectos de ejecución forzosa, en caso de incumplimiento de ejecución de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de **1.500,00 €, MIL QUINIENTOS EUROS.**

Al finalizar la ejecución, la propiedad afectada deberá comunicarlo mediante escrito, adjuntando reportaje fotográfico, dirigido al Departamento de Conservación de Inmuebles de la Concejalía de urbanismo, y presentarlos en las Oficinas de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Alicante del siguiente modo:

Personas físicas: -. De forma presencial en la C/ Cervantes nº3, o en la c/Portugal nº 17 (imprescindible solicitar cita previa llamando al 010, o al 966900886, o a través de Internet), o bien presentar la documentación electrónicamente en las webs siguientes:

<https://sedeelectronica.alicante.es> o www.alicante.es

Personas jurídicas: Obligatoria la presentación electrónica. (Ley 39/2015, art.14.2 y 14.3) en las webs indicadas, debiendo disponer para ello de certificado digital"

En respuesta a D.(...), se enviaron, desde este Departamento, escritos de información al denunciante, con fechas 18 de mayo de 2020 y 2 de diciembre de 2020, adjuntando copia de los mismos, y del justificante de recepción del primero, para su conocimiento.»

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al interesado para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose en su escrito inicial, e indicando que, dado el tiempo transcurrido entre la primera y la segunda comunicación por parte del Ayuntamiento, procede ya iniciar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido y de las alegaciones presentadas, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

Así, el objeto de la queja es la inactividad del Ayuntamiento de Alicante en relación con las denuncias de la Comunidad de Propietarios por el estado de insalubridad en el que se encuentra el solar contiguo.

A este respecto, debemos señalar que el art.180.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana dispone:

«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.»

Para el cumplimiento de tales deberes, el artículo 182 de la misma norma regula las órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención:

«3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

(...)

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación (...).

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de esta ley».

A mayor abundamiento, el art. 15.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que,

«el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

b) 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».

De la lectura de estos antecedentes, se deduce que el Ayuntamiento debe velar porque los propietarios de las edificaciones y solares mantengan los mismos en un adecuado estado de conservación y ornato, evitando con ello la causación de molestias y riesgos, de cualquier naturaleza, a los propietarios colindantes como consecuencia del incumplimiento de estas obligaciones.

En el caso concreto que nos ocupa, consta que el Ayuntamiento de Alicante comunicó al denunciante en dos ocasiones el inicio de procedimiento de orden de ejecución.

La primera de ellas se realizó con fecha 20/5/2020, en la que se informaba al interesado:

«En contestación a los escritos presentados por su representada en el Registro General de esta Corporación en fecha 11 de mayo de 2020. (...) en relación con el estado de conservación del inmueble anteriormente citado, se le informa que en este Departamento se ha iniciado el procedimiento legalmente establecido para la exigencia del deber de conservación del mismo, a cargo de la propiedad afectada, según se dispone en los artículos 177, 178, 179, 180 y 184 de la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, y las modificaciones introducidas por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat Valenciana.

(.../...)

Por tal motivo, desde esta Administración se emitió orden de ejecución del deber de conservación del solar en cuestión, dirigida al propietario del inmueble, que deberá cumplir, y en caso de incumplimiento injustificado se adoptará una de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente, siendo la más adecuada al caso concreto, la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas, que se dispondrán, con independencia de las sanciones que corresponda, por las infracción o infracciones cometidas según lo previsto en los artículos 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 100 a 105 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»

La segunda de las comunicaciones practicadas al interesado se realizó el 2/12/2020 en el mismo sentido.

Sin embargo, llama la atención que el informe técnico remitido por el Ayuntamiento de Alicante, y en el que se propone requerir a la propiedad del inmueble objeto de la queja para que proceda a la limpieza del mismo, y se valoran los trabajos a realizar, es de fecha 28/10/2020, 5 meses después de que se informara al promotor de la queja de la emisión de la correspondiente orden de ejecución del deber de conservación del solar, lo que indica que hasta el momento, no se había iniciado el procedimiento, o al menos, no se habían realizado trámites en el mismo, a fin de que la propiedad cumpliera con la orden de ejecución, que se supone fue emitida con fechas anteriores a la respuesta al interesado en mayo de 2020.

A este respecto, debemos recordar que el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala que el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento, plazo que no podrá exceder de seis meses, "salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea".

En referencia a este deber, debemos considerar además, que:

- El artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea reconoce el Derecho de los ciudadanos a una buena administración.
- El mandato constitucional contenido en el artículo 103 de la Constitución, a cuyo tenor la Administración Pública, que sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con el principio de eficiencia y con sometimiento a la ley y al Derecho, le impone un deber de buena administración.
- Como norma fundamental del ordenamiento jurídico propio, el Estatuto de Autonomía para la Comunidad Autónoma Valenciana, Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, en su artículo 9, garantiza el derecho a una buena administración, que comprende el derecho de todos ante las Administraciones Públicas, a participar plenamente en las decisiones que les afecten, obteniendo de ellas una información veraz, y a que sus asuntos se traten de manera objetiva e imparcial y sean resueltos en un plazo razonable.

Por todo lo expuesto se nos presenta ese derecho a una buena administración desde una triple vertiente: como nuevo principio rector de las actuaciones de la Administración pública, como un auténtico derecho subjetivo reconocido, y como Derecho Fundamental.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sanciona que las Administraciones públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia y sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho. Igualmente deberán respetar en su actuación los principios de servicio efectivo a los ciudadanos; simplicidad, claridad y proximidad a los ciudadanos; participación, objetividad y transparencia; racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos; buena fe y confianza legítima.

Parecidos principios se recogen en los artículos 4, 5 y 26 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunidad Valenciana, junto a otros de interés como los de responsabilidad por la gestión pública, buena administración y calidad de los servicios.

En virtud de todo cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, consideramos oportuno **RECOMENDAR al Ayuntamiento de Alicante** que proceda a la mayor brevedad posible a tramitar el correspondiente procedimiento de orden de ejecución, notificando al promotor de la queja la resolución del mismo.

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.

La presente resolución se insertará en la página web de la institución.

Atentamente,

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana