

"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	2101547	
Fecha de inicio	12/05/2021	Ayuntamiento de Bellreguard
Promovida por	(...)	Sr. alcalde-presidente
Materia	Urbanismo	Clot de l'Era, 10
Asunto	Estado de abandono de solar. Falta de respuesta.	Bellreguard - 46713 (Valencia)
Trámite	Petición de informe. Resolución.	

Sr. alcalde-presidente:

Conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su Título III, aplicable a la tramitación de esta queja, formulamos la siguiente resolución:

1.- Relato de la tramitación de la queja y antecedentes.

Con fecha 12/5/2021 se presentó en esta institución escrito firmado por (...), con (...) y con domicilio en Guardamar de la Safor (Valencia), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba, en calidad de administrador de la Comunidad de Propietarios Edificio Torreón, situado en c/ Migjorn 6, que se ha dirigido en varias ocasiones al Ayuntamiento de Bellreguard denunciando el estado de abandono general del solar ubicado junto al edificio, con el consiguiente riesgo de incendio, y habiéndose convertido en foco de roedores e insectos; no obstante, hasta el momento, el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación ni ha dado respuesta a sus escritos.

Considerando que la queja reúne los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, (aplicable en la tramitación de esta queja), 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 exponía en su queja, le solicitamos 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, y en concreto, nos informara sobre si se ha iniciado alguna actuación a fin de dar solución a la situación denunciada, así como si se ha dado respuesta a los escritos presentados.

El Ayuntamiento de Bellreguard nos remitió informe en el que se dispone:

.../...

El solar que linda con la comunidad edificio Torreón que administra D. (...), no es titularidad municipal, pertenece según titularidad catastral a "INVERSIONES INMOBILIARIAS LUCAR S.L.", se ha intentado localizar a la empresa titular del solar, siendo imposible.

En últimas averiguaciones del 2021 la propiedad es de SAREB (A86602158), aunque en el catastro aún aparece a nombre de "Inversiones inmobiliarias Lucar S.L."

La última notificación se ha realizado al propietario actual (SAREB).

Consultados los registros de entrada y salida de este ayuntamiento, por parte del Sr. (...) y la comunidad de propietarios edificio Torreón se han encontrado las siguientes entradas con referencia al solar que linda en su propiedad C/ Migjorn, 04:

14-11-2003 entrada 4781

30-01-2015 entrada 950
19-04-2016 entrada 250622-06-2018 entrada 3412
30-04-2019 entrada 316
30-07-2019 entrada 2250
07-08-2020 entrada electrónica
06-10-2020 entrada electrónica
04-05-2021 entrada electrónica

Comunicaciones al Sr. (...) en representación de la comunidad de propietarios edificio Torreón con referencia al solar lindante:

16-06-2017 salida 1450
10-08-2020 salida electrónica
12-05-2021 salida electrónica

Notificaciones de expedientes abiertos al titular catastral del solar 8270405YJ4186N0001RB, ubicado en C/ Migjorn, 04 titular catastral INVERSIONES INMOBILIARIAS LUCAR, S.L.

11-05-2010 salida 2569
23-11-2011 salida 4468
21-06-2013 salida 1837
26-05-2014 salida 980
04-03-1015 salida 633
21-03-2016 salida 79503-06-2016 salida 1374
10-04-2017 salida 766
15-06-2018 salida 1652
06-06-2019 salida 633
01-08-2019 salida 1064
12-05-2021 salida electrónica a CENTRO DE ASESORÍA HIPOTECARIA S.L.(B-81207078). Ha sido rechazada.
12-05-2021 salida electrónica a SOCIEDAD GESTIÓN ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.L. (A-86602158).Pendiente de aceptar.

En vista del caso omiso por parte de la empresa titular del solar, Inversiones inmobiliarias Lucar S.L., se han procedido a la limpieza del solar en tres ocasiones.

Verano de 2015 limpieza del solar realizado por personal del ayuntamiento
15 de Julio de 2016 limpieza del solar por la empresa Lerma
21 de junio de 2017 limpieza del solar por parte de Excavaciones y desmontes Feliu (factura de varios solares)

Limpiezas del solar pagadas por el ayuntamiento y que ha sido imposible cobrar.

Debido a la crisis inmobiliaria y al estar en zona turística, en la actualidad en Bellreguard playa hay más de 80 solares sin edificar.
Adjunto a este escrito escaneadas las solicitudes y comunicaciones por parte del promotor de la queja, y las notificaciones a la empresa y pruebas de la limpieza realiza en dicho solar.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al interesado para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, sin que hasta el momento conste que éste se haya presentado.

2. Fundamentación legal.

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

El objeto de la queja viene constituido por la presunta inactividad del Ayuntamiento de Bellreguard ante las denuncias formuladas en relación con el estado del solar colindante con el Edificio Torreón.

De acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local los entes locales tienen encomendadas, entre otras, las competencias en materia de protección de la salubridad pública, y el medio ambiente urbano, así como la disciplina urbanística. Dicho precepto atribuye a los municipios una amplia capacidad de actuación para promover actuaciones y prestar los servicios públicos necesarios para cumplir con sus obligaciones y encontrar una solución a las situaciones que se le plantean, y por tanto puede actuar por sí mismo y adoptar medidas para la adecuada conservación de un solar que genera problemas de salubridad y seguridad.

Por su parte, el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 contempla que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de 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.

El citado precepto tiene el carácter de legislación básica, por lo que es de obligado cumplimiento por parte de los Ayuntamientos, estableciéndose en el artículo 59 del citado Texto Refundido que:

1.Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2.Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

Así, el Ayuntamiento ha de comprobar, el estado del solar objeto de la queja, y en su caso, deberá instar al propietario del mismo para que ejecute los trabajos necesarios para mantenerla en condiciones adecuadas de salubridad y seguridad, pudiendo acudir, previo apercibimiento, a cualquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en los artículos 100 a 104 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otra parte, debemos recordar que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje regula en su artículo 179 y ss. el deber de los propietarios de solares y edificios de iniciar el proceso de edificación y, en su caso, de urbanización, en el plazo establecido en el plan, y si éste no lo fijase, el plazo será de dos años desde que el terreno hubiera adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

Respecto a la falta de respuesta a los escritos presentados por el interesado, nada de señala en la información remitida por el Ayuntamiento de Bellreguard.

Así las cosas, el artículo 21, apartados 1 y 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –anterior artículo 42.1 de la Ley 30/1992-, establece que “la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación (...) cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses (...)”.

Asimismo, el principio de eficacia (art. 103.1 de la Constitución Española) exige de las Administraciones Públicas que se cumplan razonablemente las expectativas que la sociedad legítimamente le demanda, entre ellas, y harto relevante, el deber de la Administración de resolver expresamente las peticiones y reclamaciones que le presenten los particulares, ya que el conocimiento cabal por el ciudadano de la fundamentación de las resoluciones administrativas, constituye un presupuesto inexcusable para una adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

En este sentido, el Tribunal Constitucional tiene dicho, desde antiguo, en su Sentencia núm. 71, de fecha 26 de marzo de 2001, que “es evidente, como hemos declarado en reiteradas ocasiones que la Administración no puede verse beneficiada por el incumplimiento de su obligación de resolver expresamente en plazo solicitudes y recursos de los ciudadanos, deber éste que entronca con la cláusula del Estado de Derecho (art. 1.1 CE), así como con los valores que proclaman los arts. 24.1, 103.1 y 106.1 CE.”

En consecuencia, habría que coincidir en que el silencio administrativo es una práctica que genera en los ciudadanos una auténtica inseguridad jurídica e indefensión material (proscritas por los arts. 9.3 y 24.1 de la Constitución Española), y que, tal y como ha expuesto el Sindic de Greuges en sus sucesivos informes anuales a Les Corts Valencianes, obliga a los ciudadanos a acudir a la vía jurisdiccional para la resolución de sus conflictos, convirtiendo, por ello, en inoperante, la vía administrativa.

Por ello, nuestro Legislador Autonómico, al regular esta Institución en la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, aplicable a la tramitación de esta queja, le atribuye, en su art. 17.2, la específica función de velar y controlar que la Administración resuelva, en tiempo y forma, las peticiones y recursos que le hayan sido formulados.

3. Consideraciones a la Administración.

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 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, del Síndic de Greuges, aplicable a esta queja, estimamos oportuno formular **al Ayuntamiento de Bellreguard** las siguientes **RECOMENDACIONES**:

-. Que, en el ejercicio de sus competencias en materia de medio ambiente, salubridad, prevención de incendios, y urbanística, compruebe el estado del solar al que se refiere el interesado, y en su caso, inste al propietario de la misma la ejecución de los trabajos necesarios para mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad y salubridad, pudiendo acudir, para garantizar la ejecutoriedad de la resolución dictada, acudir a cualquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-. Que dé cumplimiento al deber de dar respuesta a los escritos presentados por el interesado, resolviendo todas las cuestiones planteadas por éste.

Lo que se le comunica para que, en el plazo de un mes, nos remita el preceptivo informe en el que nos manifieste si acepta las recomendaciones realizadas o, en su caso, las razones que estime para no aceptarlas.

La presente resolución se publicará en la página web de la Institución.

Atentamente,

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana