



Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
Plaza de la Constitución, 1
TORREVIEJA - 03180 (Alicante)

=====
Ref. Queja nº 060420
=====

Servicio de Urbanismo
Expediente Sancionador: 20/01
S. Ref.: SU/DU/MC

Excmo. Sr.:

Dña. (...) presenta escrito de queja en esta Institución manifestando que, como propietaria de la vivienda sita en (...), ha denunciado reiteradamente ante el Ayuntamiento la ilegalidad de las obras realizadas en el núm. 56 de dicha calle, sin que hasta el momento se hayan iniciado los correspondientes expedientes para restablecer la legalidad urbanística conculcada y sancionador.

La autora de la queja nos remite una copia del informe redactado por un arquitecto en el que se concluye que las obras son ilegales.

Por su parte, el Ayuntamiento de Torrevieja nos remite un informe del arquitecto técnico municipal de fecha 18 de enero de 2007, en el que concluye que las obras son “ilegales e ilegalizables”.

Sin embargo, no consta que se hayan tramitado y resuelto los correspondientes expedientes para restablecer la legalidad urbanística conculcada (demolición) y el sancionador.

En este sentido, si bien esta Institución no puede dejar de reconocer y entender las dificultades municipales para reaccionar con prontitud ante todos los ilícitos urbanísticos que se cometen en el término municipal y tramitar con rapidez los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador, tampoco puede obviar la obligación legal que recae sobre las autoridades locales para restablecer la legalidad urbanística vulnerada, en el plazo máximo de 4 años desde la total terminación de las obras.

El art. 219 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), obliga al Ayuntamiento de Torrevieja a adoptar, de forma ineludible, las siguientes medidas, lo que no ha hecho hasta el momento:

- a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

El carácter inexcusable del ejercicio de estas potestades se reconoce expresamente en el art. 220 de la LUV, a saber:

“La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta Ley. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.”

Cuando, como en este caso que nos ocupa, nos encontramos ante obras terminadas sin licencia que son ilegalizables, el art. 224 de la LUV prescribe que “siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada.”

Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, como sucederá en este caso, se procederá a la demolición de lo ilegalmente construido (art. 224.3 y 225.1.a) LUV), debiendo adoptar el Ayuntamiento de Torrevieja, complementariamente, las siguientes medidas:

- a) El cese del suministro de agua, de energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.
- b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del Catastro inmobiliario, para su constancia.

Y es que no puede ser de otra manera, los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna (arts. 45 y 47) exigen, necesariamente, que los poderes locales, en primer lugar y de forma prioritaria, respeten la propia normativa urbanística que han aprobado y, en segundo lugar, ejerzan un control preventivo y represivo de las actividades constructivas que se realizan en el término municipal, cuya utilización irracional y descontrolada puede generar efectos perniciosos para las personas y bienes. Este bien especialmente protegido por la Norma Fundamental, eleva el grado de eficacia que debe exigirse a la Administración en su preservación (art. 103.1 Constitución Española).

Esta Institución viene manteniendo en sus resoluciones que la disciplina urbanística trasciende de lo que pudiera considerarse un puro problema de construcciones y licencias a ventilar por los interesados con la Administración; en el urbanismo se encierra, nada más y nada menos, que el equilibrio de las ciudades y del territorio en general; en este sistema se pone en juego nuestro porvenir. Por ello, es un acto muy grave que las normas que se han establecido pensando en la justicia, en la certeza y en el bien común, después, mediante actos injustos, se incumplan; generalizado el incumplimiento, es difícil saber a dónde se puede llegar.

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, 45 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, le recuerdo a V.E. el deber legal de tramitar y resolver, cuanto antes y de forma urgente, los expedientes de restauración de la legalidad urbanística conculcada y sancionador, ordenando al infractor la demolición de las obras ilegales y adoptando las medidas complementarias recogidas en el art. 225.2 de la Ley Urbanística Valenciana: el cese del suministro de agua, de energía eléctrica, gas y telefonía, la anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad y la comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del Catastro inmobiliario.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta este recordatorio de deberes legales o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarlo, 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 del mes 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,

Fdo.: Emilia Caballero Álvarez
Síndica de Greuges e.f. de la Comunitat Valenciana