



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

<b>SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL</b>
<b>11/04/2014</b>
<b>EIXIDA NÚM. 13354</b>

Ayuntamiento de El Campello  
Sr. Alcalde-Presidente  
C/ Oncina Giner, 7  
EL CAMPELLO - 03560 (Alicante)

=====  
Ref. Queja nº 1318474

=====  
Asunto: Limpieza solar y falta de respuesta.

Sr. Alcalde-Presidente:

Se recibió en esta Institución escrito firmado por D<sup>a</sup>. (...), con domicilio en (...) de El Campello (Alicante), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que ha solicitado de esa administración municipal se instase el procedimiento para que se acometiese la limpieza de un solar contiguo a su vivienda y, hasta la fecha, ni ha obtenido respuesta ni se ha llevado la incoación del procedimiento solicitado.

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, fue admitida a trámite, dándose traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto.

El Ayuntamiento nos remite informe señalando *“que se trata de un patio interior existente entre las edificaciones situadas en C/ Frasquito Roe, C/ Gabriel Miro, C/ Ruperto Chapí y C/ Pía de Sarrio, sin accesos desde el exterior, salvo que se consiga su entrada mediante autorización y a través de alguna propiedad privada.*

*Dicho patio interior figura catastralmente a nombre de "Construcciones (...)" que al parecer fue el constructor-promotor de alguna de las edificaciones que rodean*

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> 11/04/2014	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT. Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00. Fax 965 93 75 54 <a href="http://www.elsindic.com/">http://www.elsindic.com/</a>		

*el patio citado, figurando dicha empresa como carente de actividad desde hace muchos años en el Registro Mercantil.*

*Por otro lado se tiene conocimiento por esta Alcaldía que alguna Comunidad de Propietarios: que rodea al patio interior esta efectuando gestiones para inmatricular a su nombre dichos terrenos.”*

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la promotora de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

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

Pudiendo no ser la actuación descrita lo suficientemente respetuosa con los derechos del promotor de la queja, le ruego que considere los argumentos que, como fundamento de la Recomendación con la que concluimos, a continuación le expongo.

En tal sentido debe recordarse que el Art. 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, y su modificación posterior contenida en la Ley 4/1999, de 13 de enero, establece que: *“el plazo máximo para resolver las solicitudes que se formulan por los interesados será el que resulte de la tramitación del procedimiento aplicable en cada caso. Cuando la norma de procedimiento no fije plazos, el plazo máximo de resolución será de 3 meses”.*

El derecho a obtener una resolución sobre lo peticionado a la Administración impone a ésta un plazo máximo para resolver, con el fin de evitar esperas interminables del ciudadano, so pena de aplicar reglas del silencio positivo o negativo. Claramente lo formula la exposición de motivos de la citada Ley *“el silencio administrativo, positivo o negativo, no debe ser instituido jurídico normal, sino la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atienda eficazmente y con celeridad debida las funciones para las que se ha organizado”.*

La Administración está obligada a responder al ciudadano que acude a ella, no dando más de lo que puede y debe hacer, pero tampoco menos de los que razonablemente puede esperarse, y lo mínimo que ha de ofrecer al ciudadano es una respuesta directa, rápida, exacta y legal. Estamos, pues, ante una de las manifestaciones legislativas del derecho a obtener una resolución expresa dentro de plazo.

La obligación administrativa de cumplir escrupulosamente con las normas que rigen los procedimientos, cuidando al máximo de todos los trámites que constituyen el expediente, dimana directamente del mandato constitucional del Art. 103 de una Administración eficaz que sirve con objetividad a los intereses generales y que actúa con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho, sometimiento que se articula mediante la sujeción de la actuación pública al

procedimiento administrativo establecido por la Ley y según los principios garantizados por la Constitución española en su Art. 9.3.

Por otro lado y en relación con el fondo del asunto, el art. 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), prescribe que “los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.”

Por ello, el art. 212.1 de la referida Ley 16/2005 contempla la posibilidad de “dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación” que “pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble”.

A mayor abundamiento, el art. 9.1 del Real Decreto Legislativo estatal 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, señala que “(...) el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles (...)”

En el caso que nos ocupa, y a pesar de los requerimientos municipales dictados con fecha 7 de marzo de 2011, la propiedad no ha cumplido las medidas exigidas respecto al vallado, limpieza y desratización del solar, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante se encuentra facultado para imponer multas coercitivas e incoar el correspondiente expediente sancionador para lograr que la comunidad de propietarios ejecute cuanto antes las obras (art. 212.3 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana).

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 Excmo. Ayuntamiento de El Campello que:

1.- En situaciones como la analizada, se extremen al máximo los deberes legales que se extraen del artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, y en tal sentido, dicte resolución motivada en contestación a todas y cada una de las cuestiones planteadas por el promotor de la queja,.

2.- Extreme sus esfuerzos para lograr que la propiedad realice la limpieza y desratización del solar, con el objeto de garantizar unas adecuadas condiciones higiénico-sanitarias.

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.

Emilia Caballero Álvarez  
Síndica de Greuges de la Comunidad Valenciana e.f.