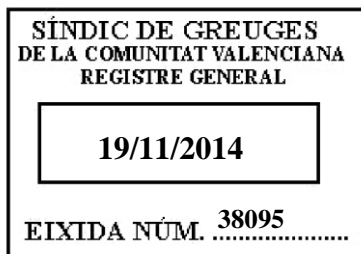




SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA



Ayuntamiento de Salem
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. de la Pau, 2
SALEM - 46843 (Valencia)

=====
Ref. Queja nº 1406530
=====

Asunto: Disconformidad con tramitación de expediente de legalización de obra.

Señoría:

Acusamos recibo de su último escrito, por el que nos informa de la queja promovida ante esta Institución por (...).

Como conoce, en su escrito inicial de queja la interesada sustancialmente manifestaba su disconformidad con la tramitación de un expediente de legalización de las obras realizadas en una vivienda de su propiedad. Según relataba la interesada, en agosto de 2012 adquirió la citada vivienda, iniciando en el mes de noviembre los trámites necesarios para concluir las obras en el mismo y lograr la legalización de ésta, ante las infracciones urbanísticas que la misma presentaba. Para ello, presentó la necesaria solicitud de licencia de obras (en fecha 15 marzo de 2013), a requerimiento del Ayuntamiento. La promotora del expediente relataba en su escrito las distintas vicisitudes que se habían ido sucediendo en la tramitación del expediente y que habían determinado, según exponía, continuos retrasos y paralizaciones del expediente de concesión de licencia.

Esta situación determinó que, con fecha 16 de enero de 2014, presentase un escrito solicitando la concesión de licencia por silencio administrativo. En fecha 10 de febrero de 2014 se notificó a la interesada nuevo informe de los servicios jurídicos en virtud del que se informaba de manera desfavorable a la concesión de licencia solicitada y se le requería para proceder a la subsanación de determinadas deficiencias. A raíz de dicha petición, en fecha 28 de febrero de 2014 la interesada aportó un nuevo proyecto de ejecución, debidamente visado, en el que se procedía a la subsanación de las deficiencias detectadas.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 19/11/2014	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT. Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00. Fax 965 93 75 54 http://www.elsindic.com/		

La promotora del expediente señala que, desde esa fecha, no habían obtenido respuesta alguna, hasta que con fecha 11 de abril de 2014 recibieron la resolución de 7 de abril de 2014 por la que, nuevamente, se informaba de manera desfavorable a la concesión de la licencia de obras solicitada.

La interesada denuncia la situación de indefensión en la que entendía que la actuación municipal le había colocado y que había determinado que, transcurrido casi un año desde la fecha de solicitud de la licencia de obras, no hubiera obtenido la concesión de la misma, a pesar de haber ido subsanando, a lo largo del procedimiento, las distintas deficiencias que le habían sido notificadas.

Considerando que la queja reunía los requisitos exigidos por la Ley reguladora de esta Institución, la misma fue admitida a trámite. En este sentido y con el objeto de contrastar el escrito de queja, solicitamos informe al Excmo. Ayuntamiento de Salem.

En la comunicación remitida, la Administración informante señalaba que *“debido a las constantes quejas y denuncias verbales aducidas por los vecinos del municipio sobre las obras que se estaban llevando a cabo en la Partida La Rabosa, el Alcalde dictó providencia de fecha 6 de febrero de 2013, a fin de que el arquitecto técnico al servicio del Ayuntamiento de Salem emitiese informe al respecto”*.

Según se informaba, *“en fecha 7 de febrero de 2013 se dicta Resolución de Alcaldía nº (...), que a la vista del informe del técnico municipal se acordó ordenar la suspensión inmediata de las obras que se estaban realizando en el polígono (...), parcelas (...) del término municipal de Salem, requiriendo al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicitase la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda, debiendo aportar el correspondiente proyecto técnico visado”*.

En el informe se señalaba que, así las cosas, *“en fecha 13 de febrero se emite nuevo informe del arquitecto técnico según el cual personado nuevamente en el lugar de referencia, constata que las obras siguen ejecutándose, abriendo huecos en las fachadas de la edificación, colocando carpinterías de aluminio, y levantando fábricas de bloque de hormigón, como se desprende de la comparación de las fotografías tomadas el 6 y 13 de febrero respectivamente”*.

Según destacaba el informe técnico remitido *“debemos tener en cuenta que nos encontramos ante un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística tramitado al amparo de los artículos 221 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y demás normativa concordante. Debemos de partir de una premisa, no se solicita licencia para la construcción de una vivienda ex novo, si no a fin de legalizar la realización de unas construcciones que se estaban llevando a cabo sin el amparo de la oportuna licencia urbanística municipal”*.

De acuerdo con la información remitida por la Administración municipal, *“en fecha 15 de marzo de 2013 se interesa licencia urbanística para solicitar la legalización de la obra paralizada, así como de la construcción anteriormente existente, aportándose proyecto básico y estudio sobre el paisaje, acompañándose en fecha 26 de marzo, copia simple de la escritura de agrupación de fincas para la vinculación urbanística de la superficie agrupada a la construcción de la vivienda proyectada.*

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 19/11/2014

Página: 2

En fecha 21 de mayo de 2013 se emite informe por parte de los servicios técnicos municipales, en el que se requiere a la promotora para que aporte estudio de integración paisajística, trámite que se cumplimenta en fechas 27 de mayo y 26 de junio; tras el requerimiento de fecha 24 de mayo de 2013.

En fecha 9 de julio se emite nuevamente, informe técnico, solicitando documentación referente al Estudio de Integración Paisajística, que se lleva a cabo mediante requerimiento de fecha 10 de julio de 2013, dándose cumplimiento al mismo por parte del interesado en fecha 24 de julio.

Los servicios técnicos municipales emiten en fecha 30 de octubre de 2013 informe por el que se requiere la aportación de proyecto justificando técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Visto el requerimiento de subsanación de documentación de fecha 13 de noviembre de 2014 por el que, de acuerdo con el informe técnico, se otorga un plazo de 15 días improrrogable para que presente en las oficinas municipales el proyecto visado por el colegio profesional correspondiente, con la justificación técnica de las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable, así como los criterios y normas de integración del estudio presentado; asimismo, justificación de la previsión suficiente del abastecimiento de aguas potables, la completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, así como el suministro de energía eléctrica. Requerimiento que es cumplimentado en fecha 22 de noviembre, aportándose proyecto básico debidamente visado.

En fecha 15 de enero de 2014, se emite por el técnico municipal dictaminando desfavorablemente la concesión de la licencia (...).

En fecha 16 de enero de 2014 se solicita la correspondiente certificación acreditativa del silencio administrativo producido equivalente a la concesión de la licencia solicitada.

En fecha 5 de febrero de 2014 se emite informe del letrado asesor del Ayuntamiento de Salem, el cual indica que resulta claro que no se puede conceder la licencia solicitada en tanto en cuanto no se subsane la contravención con la normativa urbanística.

En fecha 10 de febrero de 2014 se requiere a la interesada a fin de que se corrijan las deficiencias observadas con aportación del proyecto de ejecución visado por el colegio profesional, según el informe técnico de 15 de enero e informe de los servicios jurídicos de 5 de febrero.

En fecha 28 de febrero de 2014 por el que la parte se ratifica en su escrito de 16 de enero y por el que aporta proyecto básico modificado y de ejecución de vivienda unifamiliar aislada, solicitud de vertido remitido a la Confederación Hidrográfica del Júcar y justifica según proyecto la condición de sótano no habitable, sin acceso exterior, siendo el número de plantas sobre la rasante de Dos plantas.

Con fecha 26 de marzo de 2014, en cumplimiento de lo dispuesto en la Providencia de Alcaldía de fecha 12 de marzo, se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido desfavorable a la concesión de la licencia (...)”.

Finalmente, se informa que, en fecha 7 de abril de 2014, *“se dicta por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Salem, resolución denegatoria de la concesión de la licencia, en base al informe del técnico municipal transcrito anteriormente, por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística”*.

A la vista de cuanto antecede, la Administración nos comunicaba que *“en la queja formulada por [la interesada] ante el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana alega su disconformidad con la tramitación del expediente de legalización de las obras realizadas en una vivienda de su propiedad, manifestando continuos retrasos y paralizaciones del expediente. Asimismo señala que la actuación municipal la ha puesto en situación de indefensión, determinando que no haya obtenido la concesión de la licencia de obras aun habiendo subsanado, a lo largo del procedimiento, las deficiencias que le han sido notificadas.*

Si bien el art. 487 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística dispone que Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse, por una sola vez, al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado. La Administración no podrá solicitar nuevas correcciones de deficiencias u omisiones que no estuvieran contempladas en el primer requerimiento; el Ayuntamiento en base a los informe internos de los técnicos municipales se ha visto en la necesidad de exigir nuevas subsanaciones o aportación de documentación adicional, y a tal efecto se han notificado las correspondientes circunstancias al solicitante de la licencia para que proceda a sus subsanación. Pues debemos hacer, otra vez, hincapié que al tratarse de un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística el proyecto presentado no se adecuaba a la realidad tal y como figuraba en las fotografías que acompañaba el expediente de paralización de obras.

En ningún momento la intención de este Ayuntamiento ha sido la de dilatar o poner trabas al curso procedimental de la concesión de la licencia, todo lo contrario, ha intentado desde un primer momento que toda la documentación aportada se ajustara a la legalidad urbanística vigente, indicando en cada momento las deficiencias observadas y comunicándoselo a la interesada para su posible rectificación o subsanación; pues es acuerdo unánime de toda la Corporación perseguir todas las construcciones ilegales y no conceder licencia si no se adecua en su totalidad a lo prescrito por la normativa urbanística y territorial”.

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; no obstante ello, y a pesar del tiempo transcurrido desde entonces, no tenemos constancia de que dicho trámite haya sido verificado.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 19/11/2014

Página: 4

En relación con el objeto del presente expediente, es preciso tener en cuenta que el art. 231 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), obliga a la Administración implicada a adoptar, de forma ineludible, las acciones dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal. En este sentido, como conoce, el ejercicio de dicha potestad presenta un carácter de inexcusable para la Administración local, tal y como se reconoce expresamente en el art. 232 de la LOTUP.

Así las cosas, y en relación con las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus prescripciones, el artículo 235 de la LOTUP prescribe que *“1. En los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida. Este requerimiento de legalización será comunicado al registro de la propiedad en los términos de la legislación del Estado.*

2. Si, transcurrido el plazo de dos meses, el interesado no hubiere solicitado la autorización urbanística, o acreditado la legalidad de la obra mediante declaración responsable cuando corresponda, la administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente capítulo.”

A la luz de estas prescripciones y de la documentación que integra el expediente de queja, esta Institución no puede sino valorar positivamente las actuaciones emprendidas por esa Administración para hacer frente a las infracciones urbanísticas que, como en el presente caso, se produzcan en su ámbito competencial, en la medida en la que ello redunde en la defensa y efectividad de los derechos a un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna (artículos 45 y 47 de la Constitución española), tal y como esta Institución viene destacando a través de las resoluciones que, en relación con la materia urbanística, ha pronunciado y que se contienen en los sucesivos informes anuales presentados a *Les Corts*.

Sentadas las anteriores consideraciones, no deja de ser menos cierto sin embargo que el procedimiento de concesión de estas autorizaciones, precisas para proceder a la legalización de las obras, aunque deba estar revestido de las correspondientes cautelas y garantías, no debe ni puede demorarse *sine die* en el tiempo, más allá del plazo preciso para la resolución de la misma.

En este sentido, aún y cuando en expedientes complejos como el presente es entendible la necesidad de ampliar los plazos y los trámites para asegurar que se aporten al expediente todos los documentos necesarios y para que la Administración verifique el cumplimiento de los requisitos precisos para obtener la licencia solicitada, ello no puede conducir a un aplazamiento indefinido en el tiempo de la resolución efectiva de la petición de licencia formulada por la interesada, ya sea esta resolución de concesión o de denegación de la misma.

En este sentido, esta Institución no puede sino recordar, una vez más, que 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

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 19/11/2014	Página: 5

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 administrado de la fundamentación de las resoluciones administrativas, constituye un presupuesto inexcusable para una adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Por ello, nuestro Legislador Autonómico, al regular esta Institución en la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, 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.

El art. 9.2 del nuevo Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana reconoce que “todos los ciudadanos tienen derecho a que las administraciones públicas de la Generalitat traten sus asuntos de modo equitativo e imparcial y *en un plazo razonable*”.

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, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al **Ayuntamiento de Salem** que continúe adoptando cuantas medidas resulten precisas para tramitar y resolver, cuanto antes y de forma urgente, el expediente de concesión de las licencias urbanísticas encaminadas a la legalización de las obras realizadas, solicitadas por la promotora del presente expediente de 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.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana