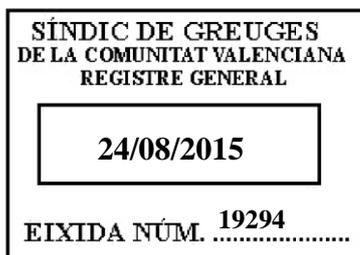




SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA



Ayuntamiento de Alicante  
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. Ajuntament, 1  
ALICANTE/ALACANT - 03002 (Alicante)

=====  
Ref. Queja nº 1411230  
=====

**Asunto: Molestias por uso inadecuado de local municipal.**

Excmo. Sr.:

Acusamos recibo de su último escrito, por el que nos informa de la queja promovida ante esta Institución por (...), en calidad de Presidenta de la Comunidad de Propietarios (...), de esa ciudad.

Como conoce, en su escrito inicial de queja la interesada sustancialmente manifestaba que se habían dirigido en reiteradas ocasiones a esa Administración local, denunciando la situación en la que se encuentra el local sito en la planta baja, número 1, del edificio de la Comunidad de propietarios a la que representa.

Según señalaba la interesada en su escrito, dicho local es propiedad del Ayuntamiento de Alicante, encontrándose cedido a diferentes asociaciones culturales, que desarrollan en el mismo sus actividades. Según relataban los interesados, dicho local se encuentra en un estado de insalubridad y abandono, habiendo proliferado en el mismo los grafitis y encontrándose las persianas de las ventanas en un estado de deficiente conservación. La ciudadana nos indicaba que, a pesar de haber solicitado de esa Administración la adopción de las medidas de mantenimiento precisas en relación con estas cuestiones, no habían obtenido una solución a las mismas.

Asimismo, la interesada denunciaba las molestias que, injustamente, vienen padeciendo como consecuencia del ejercicio de actividades en dicho local, además del miedo que se había generado en la comunidad de vecinos, al ubicarse en la planta semisótano (también propiedad del Ayuntamiento) el Registro notarial, que acumula una gran cantidad de papeles que, por ello, son altamente inflamables.

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

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 24/08/2015

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/>

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 Ayuntamiento de Alicante.

En el informe remitido, la Concejalía de Patrimonio nos indicó, en relación con el primero de los problemas denunciados, que *«con fecha 3 de septiembre de 2014, nos comunican del Servicio de Fiestas que el local ha quedado libre y expedito, por lo que actualmente no tiene ningún uso»*.

En relación con las denuncias cursadas por el estado del local en el que se ubica el Archivo notarial, nos informó que *“debido a la constatación de diversas deficiencias en el informe, se dio traslado del mismo, con fecha 27 de junio de 2014 a Don (...), Archivero Notarial. En dicho oficio se ponía en su conocimiento que consultado el Inventario Municipal de Bienes, el Ayuntamiento no disponía de un local adecuado para dicha finalidad, atendiendo a la superficie y medidas de seguridad necesarias.*

*Recibida notificación por el Archivero, con fecha 3 de julio de 2014, y no habiendo recibido contestación al mismo, esta Administración, con esta fecha lo reitera, requiriendo al mismo para que informe sobre las medidas adoptadas”*.

A la vista de lo informado, y transcurrido un periodo prudencial de tiempo, solicitamos al Ayuntamiento que nos remitiera informe en el que nos comunicase el resultado de las actuaciones efectuadas y, en especial, las medidas adoptadas para paliar las deficiencias detectadas, a las que se hacía referencia en el informe emitido.

En el informe remitido, se señalaba que *«tras varias quejas recibidas por la comunidad de propietarios relativas a la ingente cantidad de papel almacenado en dicho local que provoca un peso importante para la estructura del edificio y el excesivo riesgo de incendio, el Departamento de Recursos Propios del Área de Atención Urbana ha emitido un informe en el que, entre otros aspectos, establece que no se tiene constancia de que exista informe/certificado de la inspección técnica del edificio, recomendando su remisión al Departamento que tenga asumida dicha competencia. Por lo que le remito una copia de dicho informe a los oportunos efectos»*.

En relación con esta cuestión, se señalaba que *«desde el Departamento de Conservación de Inmuebles de esta Concejalía se informa de las actuaciones practicadas en relación a la exigencia del deber de conservación del inmueble (...)*

*Con motivo del escrito de fecha 18 de junio de 2014 del Departamento de Patrimonio, que se adjunta, se practicaron las siguientes actuaciones:*

*-Decreto de incoación de procedimiento para la exigencia del deber de conservación fecha 22 de septiembre de 2014, según lo previsto en el informe técnico de fecha 5 de agosto de 2014 del que se transcribe copia literal a continuación:*

**ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.**

*El día 31 de julio de los presentes se realiza visita de inspección, desde la acera, pudiendo comprobar que el edificio presenta síntomas evidentes de falta de conservación y mantenimiento; no se aprecian grandes patologías.*

*Cabe resaltar que el inmueble tiene más de cincuenta años y no consta en los archivos de este departamento que se haya presentado el Certificado de Inspección Técnica obligatorio según la legislación vigente.*

**MEDIDAS A ADOPTAR.**

*1. Como consecuencia de todo ello, estimamos conveniente requerir a la PROPIEDAD para que bajo su responsabilidad proceda a:*

*A) En un plazo no superior a tres meses, deberán presentar el certificado de la inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar el estado de conservación del edificio; el Informe/certificado deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 207 de la LUV y el artículo 34 de la Ley 8/2004, de la Generalitat de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.*

*El presupuesto estimado a los efectos de incoación de expediente de multa coercitiva de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 2.500 00 €. DOS MIL QUINIENTOS EUROS".*

*- Decreto de resolución de dicho procedimiento de fecha 16 de febrero de 2015 exigiendo el cumplimiento de la obligación de conservación según lo previsto en el informe técnico de fecha 14 de enero de 2015 del que se transcribe copia literal a continuación:*

**"ESTADO ACTUAL DEL EXPEDIENTE.**

*El 28 de noviembre de 2014, se reciben sendas instancias del representante de la propiedad aportando Hoja de encargo del ITE.*

*A continuación el 17 de diciembre de 2014, se recibe instancia de una propietaria aportando documentación con el objeto de justificar que el inmueble objeto de este escrito es del año 1970; tras el análisis de la misma se concluye que esta está incompleta y resulta insuficiente para poder identificar el inmueble a que se refiere.*

**MEDIDAS A ADOPTAR.**

*1. Como consecuencia de todo ello, estimamos conveniente requerir a la PROPIEDAD para que bajo su responsabilidad proceda a:*

*En un plazo no superior a 15 DÍAS presente documentación suficiente que justifique la identificación del inmueble y la fecha de finalización de su construcción».*

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial. En especial, en dicho escrito la interesada insistía en el hecho de que el local precitado se continuaba utilizando para la realización de diversas actividades de carácter lúdico y, con ello, se continuaban ocasionando a los vecinos las molestias que se venían denunciando.

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.

De la lectura de los documentos que integran el expediente se deduce que el mismo tiene por objeto las molestias que la cesión de diversos locales del edificio de referencia por parte de esa Administración (uno de ellos a determinadas asociaciones para la realización de las actividades que le son propias, otro al Archivo notarial), provocan a los vecinos del mismo.

En relación con la primera de las denuncias (molestias por incorrecta utilización de los locales por parte de asociaciones que realizan en los mismos actividades de reunión y lúdicas) se deduce la existencia de versiones contradictorias y no coincidentes en torno a la permanencia en el tiempo de las mismas.

En relación con esta cuestión, es preciso recordar que los Tribunales de Justicia vienen declarando con reiteración que la contaminación acústica incide perniciosamente sobre el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.1 de la Constitución) y los derechos constitucionales a la protección de la salud (art. 43), a un medio ambiente adecuado (art. 45) y a una vivienda digna (art. 47), por lo que, resulta de todo punto ineludible su firme protección por parte de los poderes públicos (por todas, Sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de mayo de 2001 y 23 de febrero de 2004 y Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2001, 26 de abril de 2003, 19 de octubre de 2006 y 2 de junio de 2008).

Estas molestias acústicas, como ya ha tenido ocasión de afirmar el Tribunal Constitucional, en sus Sentencias de 23 de febrero de 2004 y 24 de mayo de 2001, generan perniciosas consecuencias para la salud de las personas, afectando gravemente a su calidad de vida:

“En efecto, el ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental, cuyo valor como referencia científica no es preciso resaltar. En ellas se ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición prolongada a un nivel elevado de ruidos tienen sobre la salud de las personas (v. gr., deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas). Desde la perspectiva de los derechos fundamentales implicados, debemos emprender nuestro análisis recordando la posible afección al derecho a la integridad física y moral. A este respecto, habremos de convenir en que, cuando la

exposición continuada a unos niveles intensos de ruido ponga en grave peligro la salud de las personas, esta situación podrá implicar una vulneración del derecho a la integridad física y moral (art. 15 CE). En efecto, si bien es cierto que no todo supuesto de riesgo o daño para la salud implica una vulneración del art. 15 CE, sin embargo cuando los niveles de saturación acústica que deba soportar una persona, a consecuencia de una acción u omisión de los poderes públicos, rebasen el umbral a partir del cual se ponga en peligro grave e inmediato la salud, podrá quedar afectado el derecho garantizado en el art. 15 CE”.

Hay que notar que la pasividad municipal ante los efectos perjudiciales para la salud provocados por la contaminación acústica puede generar la responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal, con la consiguiente obligación de indemnizar los daños y perjuicios –físicos, psicológicos y morales- que se le pudieran irrogar a los vecinos colindantes (art. 106.2 de la Constitución y 139 de la Ley 30/1992).

En atención a ello, se deduce la necesidad de que los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Alicante giren visita de inspección a las instalaciones de referencia, realizando las mediciones santométricas pertinentes que permitan determinar la existencia de infracciones a la normativa vigente en materia de prevención de la contaminación acústica, adoptando, en su caso, las medidas protectoras que resulten pertinentes, por las molestias generadas directamente por la realización de las actividades de referencia.

Por otra parte, y en referencia a las denuncias que los interesados vienen manifestando por los peligros que entienden se puede derivar del uso al que, como archivo notarial, se dedica otro de los locales, es preciso recordar que el art. 180 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (antiguos arts. 206 y 86 de las derogadas la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística) dispone que *«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. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas»*.

A la vista de las anteriores previsiones, sería preciso que los servicios técnicos municipales girasen visita de inspección a los locales de referencia, determinado la realidad de las denuncias formuladas por los interesados y, en especial, las condiciones de seguridad que presentan las instalaciones, adoptando en su caso las medidas de aseguramiento que se entiendan pertinentes.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el Art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, **RECOMIENDO** al **Ayuntamiento de Alicante** que, en relación con las molestias que los vecinos vienen padeciendo injustamente por utilización irregular de un local, sito en el edificio en el que se encuentran sus viviendas, se adopten cuantas

medidas resulten precisas para determinar la intensidad de las molestias denunciadas y, en su caso, para paliar o minimizar el impacto que las mismas provocan en el derecho de los ciudadanos al disfrute de un medio ambiente adecuado.

Asimismo, le **RECOMIENDO** que los servicios técnicos municipales giren visita de inspección a los locales de referencia, destinados a Archivo Notarial, determinado la realidad de las denuncias formuladas por los interesados y, en especial, sobre las condiciones de seguridad que presentan las instalaciones, adoptando en su caso las medidas de aseguramiento que se entiendan pertinentes.

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