



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
12/12/2016
EIXIDA NÚM. 26682

Excmo. Ayuntamiento de Jijona
Sra. Alcaldesa-Presidenta
Av. de la Constitució, 6
Jijona - 03100 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 1605162
=====

Gabinete de Alcaldía

S. Ref.: 2835/2013

Asunto: Falta de respuesta a denuncia sobre el estado de ruina y falta de limpieza del inmueble sito en la calle Portal de Tibi, nº 18

Sra. Alcaldesa-Presidenta:

Dña. (...) se dirige a esta institución manifestando que, mediante escrito presentado con fecha 22 de abril de 2013, había solicitado al Ayuntamiento de Xixona la adopción de medidas en relación con el estado de ruina y falta de limpieza del inmueble sito en la calle Portal de Tibi, nº 18, sin haber obtenido ninguna contestación hasta el momento.

Admitida a trámite la queja, el Excmo. Ayuntamiento de Xixona nos informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

“(...) ante la situación de deterioro de un buen número de viviendas del Casco Antiguo, fue elaborado por la Oficina Técnica Municipal en el año 2012 un Plan Municipal de Conservación de Edificios, clasificando los inmuebles de la zona en un total de seis categorías, de tal manera que los edificios incluidos en el Grupo Nº 1 son los que presentan un mayor estado de deterioro y los del Nº 6 los que cuentan con daños menos graves. Desde la anterior fecha hasta la actualidad se ha ido actuando sobre los inmuebles que mayor deterioro padecían (anterior Grupo Nº 1) y paulatinamente se irá actuando sobre los demás, entre los que se incluye el referenciado en la queja que motiva el presente escrito, que no se encuentra entre los que según la inspección de la Oficina Técnica mayores daños sufría, por lo que no se ha estimado actuar sobre el mismo desde el primer momento (...)”.

En la fase de alegaciones al informe municipal, la autora de la queja insiste en destacar estos hechos:

“(...) el informe de fecha 26 de mayo de 2016 firmado por el arquitecto no deja de ser un conjunto de buenas intenciones (...) del relato en el informe nada se dice respecto a la finca objeto de mi denuncia sita en la calle del Portal de Tibi nº 18. El no recibir contestación alguna por parte del

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 12/12/2016	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

Ayuntamiento de Jijona desde el pasado 22 de abril de 2013 es bastante significativo (...) los solares ya descritos en mi queja continúan a fecha de hoy en las mismas condiciones repletos de mugre, basura, ratas, mosquitos, etc. (...) no entiendo cómo el Ayuntamiento no actúa sobre los propietarios (...) desde la terraza de mi domicilio se puede observar claramente la ruina de la finca (tejados hundidos, tabiques caídos, acumulación de basura en su interior etc.) (...)

Partiendo de estos hechos, conviene recordar que el artículo 15.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo, impone el siguiente deber a los propietarios de inmuebles:

“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”.

Por su parte, el artículo 180.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, reconoce la obligación de conservación en estos términos:

“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”.

Asimismo, el artículo 182.1.a) de la referida Ley 5/2014 señala, entre otras, las siguientes obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución:

“Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados”.

Finalmente, en relación con el estado ruinoso del edificio sito en la calle Portal de Tibi, nº 18, el artículo 188, apartados 3 al 5, dispone lo siguiente:

“3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación,

formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección”.

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 Xixona que se conteste en tiempo y forma a los escritos presentados por la autora de la queja y que se incoe el procedimiento para declarar al inmueble sito en la calle Portal de Tibi, nº 18 en situación legal de ruina, adoptando todas las medidas que sean necesarias para mantener dicho inmueble limpio y en 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,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana