



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>07/06/2017</b>
EIXIDA NÚM. <b>15321</b>

Ayuntamiento de Orihuela  
Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. Marqués de Arneva, 1  
Orihuela - 03300 (Alicante)

=====  
Ref. queja núm. 1603758  
=====

Asunto: Disciplina urbanística. Licencia primera ocupación.

Sr. Alcalde-Presidente:

Con fecha 15/4/2016 se presentó en esta Institución escrito firmado por D<sup>a</sup> (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba, en nombre y representación de otros 13 propietarios de calle Los Cabrerías (...) de la Partida Raiguero de Bonanza, que son propietarios de unas viviendas que se encuentran en situación de irregularidad, al no haberse podido obtener las correspondientes licencias de primera ocupación, además de toda una serie de deficiencias en la construcción, habiéndose dirigido al Ayuntamiento de Orihuela denunciando la situación, sin que éste haya realizado ninguna actuación para regularizar ésta.

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, dando 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 quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

El Ayuntamiento de Orihuela nos remitió informe en el que se indica:

(...) pongo en su conocimiento la Resolución dictada en el expediente nº 4213/2014 de licencia de ocupación del siguiente tenor literal:

“En relación con el expediente de referencia solicitado por la mercantil (...), con CIF (...), registrado de entrada en estas Oficinas Municipales con fecha 30 de mayo de 2014, con el número 19.344, al amparo de la Licencia Municipal con número de

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> 07/06/2017	<b>Página:</b> 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		

expediente 98-OM/07, por la que solicita la concesión de Licencia Municipal de Primera Ocupación para PARCIAL 18 VIVIENDAS (16 adosadas y 2 viv. Unifamiliares aisladas) de un total de 29 viviendas, sitas en C/ LOS CABRERAS, S/N RINCON DE BONANZA de este término municipal, mediante la presente le recordamos que siguen sin subsanarse las deficiencias notificadas con fecha 13 de octubre de 2015 y acuse de recibo de 23 de octubre 2015.

Por medio del presente pongo en su conocimiento que, con independencia del contenido del preceptivo informe pendiente de emitir por los Servicios Técnicos Municipales, falta por aportar la siguiente documentación:

- Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
- Certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido. Las certificaciones serán expedidas por (...) y se exigirá respecto de las edificaciones cuya licencia de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.
- Certificado de empresa suministradora electricidad, acreditativa de la realización de acometidas generales de los servicios y su disponibilidad para su contratación por el usuario final.
- Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa.

El plazo concedido para cumplimentar el trámite mencionado se ha sobrepasado y el expediente ha quedado paralizado por dicha causa imputable al interesado, resultando además que, la omisión o inactividad mencionadas suponen la paralización por imposibilidad material de continuarlo.

En su virtud, y de conformidad con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le advierte que, transcurridos **TRES MESES** desde la recepción de la presente sin que se realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación, se procederá a resolver declarando la caducidad del citado procedimiento y el archivo del expediente, sin más trámite”.

La anterior Resolución fue notificada con acuse de recibo de fecha 7 de abril de 2016 a la mercantil titular de la solicitud de Licencia de Primera Ocupación.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la interesada a fin de que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose en su escrito inicial, y señalando otros aspectos de los que esta Institución no había sido informada por el Ayuntamiento de Orihuela, por lo que nuevamente nos dirigimos a éste solicitando una ampliación de la información.

El nuevo informe del Ayuntamiento de Orihuela señala:

(...) le comunico que con fecha 25 de enero de 2017 se remitió informe emitido por los Servicios Municipales a D. (...), letrado que actúa en representación de Dª (...), del siguiente tenor literal:

**“Girada visita a C/ Los Cabrerias, (...), se aprecia que los inmuebles y viales se encuentran acabados”.**

Asimismo, pongo en su conocimiento que con fecha 14 de octubre de 2016 se procedió a declarar la caducidad del expediente nº 4213/2014 tramitado a instancias de la mercantil (...) en solicitud de Licencia de Primera Ocupación para PARCIAL DE 16 VIVIENDAS Y 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, construida en C/ LOS CABRERAS, S/N RINCON DE BONANZA por la imposibilidad material de continuarlo, procediendo al archivo de las actuaciones practicadas hasta el momento.

Recibida esta nueva información, le dimos traslado de la misma a la interesada para que nuevamente pudiera formular escrito de alegaciones, como así hizo, insistiendo en los hechos denunciados.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, de los informes remitidos y de las alegaciones presentadas, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

La promotora de la queja señala, en primer lugar, los defectos de construcción de las viviendas que adquirieron en su día; respecto de éstos, que aparecen enumerados en informe remitido por la interesada, señalar que las deficiencias observadas en la construcción deberán, en su caso, ser subsanadas por la promotora de la obra, correspondiendo al ámbito jurídico privado las relaciones entre el vendedor y el comprador de las viviendas objeto de la queja, careciendo el Síndic de Greuges de competencias en este ámbito.

No obstante, hay que señalar que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje dispone, en el art.246.3:

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de las mismas.

Así, comprobada por el Ayuntamiento el incumplimiento por parte de la empresa, éste debe proceder a la tramitación del correspondiente expediente, pudiendo imponer, para este tipo de infracción, la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, tal como dispone el art. 249 de la Ley 5/2014:

1. La inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de plazos.

Sin embargo, entre las deficiencias señaladas, se hace mención al suministro de energía eléctrica, puesto que, como señala la interesada, el centro de transformación que tenía que realizarse por la constructora no se ha ejecutado, por lo que los vecinos se encuentran con un suministro provisional, y además, sin posibilidad de obtener las correspondientes licencias de primera ocupación de sus viviendas.

Entre la información solicitada al Ayuntamiento de Orihuela se solicitó un informe acerca de la licencia de obras otorgada a (...) para la construcción de las viviendas a las que se refiere la queja, así como sobre la existencia o no de aval depositado; sin

embargo, el Ayuntamiento no nos ha facilitado ninguna información al respecto. No obstante, la interesada, que parece ha tenido acceso al expediente de licencia de obras, nos informa que existe un aval depositado por un importe de 34.500 €. Caso de existir, el citado aval, tal como dispone la legislación vigente, estaría destinado a afianzar el importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias para convertir la parcela de la que se trata en solar, con lo cual ésta debe reunir las condiciones que se enumeran en el art.177 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, entre las que se encuentra el suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

Así, si el Centro de Transformación se encontraba incluido entre las obras de urbanización necesarias para dar el servicio a las viviendas objeto de la queja, es evidente que, ante la falta de ejecución del mismo, el Ayuntamiento de Orihuela deberá disponer de la garantía depositada en su momento por el promotor para hacer frente a la ejecución del citado centro de transformación destinado a dar servicio a las viviendas, con el fin de que éstas puedan contar con la correspondiente licencia de primera ocupación.

Finalmente, entre la información solicitada al Ayuntamiento de Orihuela figuraba la relativa al expediente 24741/2015, que al parecer, corresponde a una infracción urbanística de la promotora de la queja. Sin embargo, el Ayuntamiento no nos ha facilitado ninguna información al respecto, por lo que deducimos que el citado expediente se ha archivado, sin conocer si existió una infracción y se impuso la correspondiente sanción, o si se comprobó la no existencia de responsabilidad por parte de la promotora.

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, estimamos oportuno **RECOMENDAR al Ayuntamiento de Orihuela:**

1.- Que, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, proceda a comprobar la existencia o no de incumplimientos del promotor de las obras objeto de la queja con los propietarios o con el propio Ayuntamiento, y en su caso, inicie el correspondiente expediente de infracción urbanística, pudiendo llegar a sancionar con la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador.

2.- Que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de urbanismo, proceda, previos los trámites legales y reglamentarios que correspondan, a ejecutar, con cargo al aval depositado por la promotora de las obras, el centro de transformación necesario para dar servicio de energía eléctrica a las viviendas objeto de la queja, informando a los propietarios de las viviendas afectadas sobre las posibles deficiencias observadas en las edificaciones, a fin de que éstas puedan subsanarse y poder obtener la correspondiente licencia de primera ocupación.

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. 29.1 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