



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
12/06/2017
EIXIDA NÚM. 15719

Ayuntamiento de Peñíscola
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. de l'Ajuntament, 1
Peñíscola - 12598 (Castellón)

=====
Ref. queja núm. 1613444
=====

Asunto: Situación de insalubridad de una parcela

Sr. Alcalde-Presidente:

Como conoce, en su escrito inicial de queja el interesado, (...), sustancialmente manifestaba el estado de insalubridad y abandono que presenta el solar ubicado junto al edificio Princess de la carretera vieja Peñíscola - Benicarló, núm. 482. En este sentido, el promotor del expediente relataba que dicho solar acumula maleza, restos de hierros, maderas, vidrios y otros deshechos, además de advertirse la presencia de ratas en el mismo.

Presentada su reclamación ante esa administración y habiendo sido notificado por la misma que se había requerido al propietario del solar para que procediese a su limpieza, el ciudadano comunicó que las labores efectuadas no habían solucionado el problema, en la medida en la que el local continuaba presentado una situación de insalubridad.

El interesado señalaba en su escrito que, a pesar de ello, no había obtenido ni una respuesta a las comunicaciones efectuadas ni una solución al problema de higiene y conservación que presenta la parcela.

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 Peñíscola, en fecha 21 de noviembre de 2016.

No obstante ello, y a pesar de haber realizado dos requerimientos (concretamente en fechas 30/12/2016 y 09/02/2017), no tenemos constancia de que dicho trámite haya sido verificado. En este sentido, en ambos requerimientos, y en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 11/1988, le recordábamos la obligación de todos los poderes públicos de prestar auxilio a esta Institución con carácter preferente y urgente en sus investigaciones.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 12/06/2017	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		

Llegados a este punto, 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 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.

En este sentido, el Tribunal Constitucional tiene dicho, desde antiguo, en su Sentencia núm. 71, de fecha 26 de marzo de 2001, que “es evidente, como hemos declarado en reiteradas ocasiones (por todas, SSTC 6/1986, de 21 de enero, FF. 3; 204/1987, de 21 de diciembre, F. 4; 180/1991, de 23 de septiembre, F. 1; y 86/1998, de 21 de abril, FF. 5 y 6), que la Administración no puede verse beneficiada por el incumplimiento de su obligación de resolver expresamente en plazo solicitudes y recursos de los ciudadanos, deber éste que entronca con la cláusula del Estado de Derecho (art. 1.1 CE), así como con los valores que proclaman los arts. 24.1, 103.1 y 106.1 CE.”

En consecuencia, habría que coincidir en que el silencio administrativo es una práctica que genera en los ciudadanos una auténtica inseguridad jurídica e indefensión material (proscritas por los arts. 9.3 y 24.1 de la Constitución Española), y que, tal y como ha expuesto el Síndic de Greuges en sus sucesivos informes anuales a Les Corts Valencianes, obliga a los ciudadanos a acudir a la vía jurisdiccional para la resolución de sus conflictos, convirtiendo, por ello, en inoperante, la vía administrativa.

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*».

Por lo que hace referencia al aspecto de fondo que motivó el escrito de queja del interesado (estado de insalubridad e inadecuado estado de conservación de una parcela), es preciso tener en cuenta que el artículo 180 (Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones), de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece que «1. *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*».

Por ello, el art. 182 (Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención) de la citada Ley 5/2014, de 25 de julio, establece que «1. *Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:*

a) *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.*

(...)

3. *Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.*

(...)

5. *El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:*

a) *Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.*

b) *Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.*

c) *Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.*

6. *Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de esta ley».*

A mayor abundamiento, el art. 15.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que «*el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

(...)

b) *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».*

De la lectura de estos antecedentes, se deduce que el Ayuntamiento debe velar porque los propietarios de las parcelas mantengan las mismas en un adecuado estado de conservación y ornato, evitando con ello la causación de molestias, de cualquier naturaleza, a los propietarios colindantes como consecuencia del incumplimiento de estas obligaciones.

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 Peñíscola** que, en situaciones como la analizada, se extremen al máximo los deberes legales que se extraen del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, le **RECOMIENDO** que, a la mayor brevedad posible, proceda a responder de manera expresa los escritos formulados por el interesado, a los que se refiere la presente queja.

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 12/06/2017

Página: 3

Igualmente, y en relación con el objeto de las reclamaciones del interesado, le **RECOMIENDO** que impulse la adopción y ejecución de las medidas que resulten precisas para conservar la parcela de referencia en unas adecuadas condiciones de conservación, seguridad e higiénico-sanitarias, de manera que se minimicen las molestias que el promotor del expediente viene refiriendo por su deficiente estado de conservación.

Por último, le efectuamos el **RECORDATORIO DEL DEBER LEGAL** que se extrae del artículo 19.1 de la Ley reguladora del Síndic de Greuges, en lo relativo a la obligación de todos los poderes públicos de prestar auxilio a esta Institución con carácter preferente y urgente en sus investigaciones.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradecemos nos remita, en el plazo de quince días, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación de la sugerencia que se realiza, o en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que a partir de la semana siguiente a la fecha en que se haya dictado la presente sugerencia, ésta se insertará en la página Web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana