



Ayuntamiento de L'Ènova
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. de l'Ajuntament, 1
L'Ènova - 46669 (València)

=====
Ref. queja núm. 1716613
=====

Asunto: Cédula de habitabilidad. Expte.: 101/2017

Sr. Alcalde-Presidente:

D. (...) se dirige a esta institución manifestando su disconformidad con la falta de actuación municipal para lograr la finalización de las obras de urbanización que impiden el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda que adquirió en 2010 en la urbanización La Besana.

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe al Ayuntamiento de L'Ènova, quien, entre otras cuestiones, nos indica lo siguiente:

“(...) la Sentencia recaída en los autos de procedimiento ordinario nº 191/2015, sí que dejó claro que el mismo no tenía derecho subjetivo alguno a exigir la reanudación de las obras de urbanización, con independencia de la posibilidad de impugnar las decisiones municipales respetando los tiempos y los cauces legalmente establecidos. En consecuencia, si el recurrente no tiene derecho a exigir la reanudación y finalización de las obras de urbanización, tampoco lo tiene para exigir a la Administración que le informe sobre las actuaciones llevadas a cabo frente al agente urbanizador por incumplimiento (...) el Ayuntamiento de L'Ènova sí que ha iniciado un procedimiento que tiene como objetivo la reanudación y finalización de la obra urbanizadora, no pudiéndose descartar la posibilidad de proponer al agente urbanizador la finalización y entrega parcial de las obras que incluyan la zona de las licencias de edificación ya otorgadas (...)”.

En la fase de alegaciones al informe municipal, el autor de la queja efectúa las siguientes consideraciones:

“(...) desde el año 2013 llevamos reclamando formalmente del Ayuntamiento de L'Ènova el cumplimiento del PAI La Besana, sin haberse reanudado hasta la fecha las obras paralizadas desde 2008 al fin de solventar la grave situación de los vecinos, ni haber adoptado el Ayuntamiento medida alguna frente al incumplimiento del urbanizador (...) se reitera que el compareciente es propietario desde 2010 de una vivienda adquirida para

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 05/12/2017	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		

residencia habitual que no cuenta con los servicios básicos de luz y agua, por lo que acudimos a esta institución para denunciar la negativa actuación del Ayuntamiento de L'Ènova en cuanto al deber de informar a los ciudadanos y dejación de funciones por falta de control administrativo en el PAI de referencia (...)

En primer lugar, no podemos compartir la conclusión municipal consistente en que el autor de la queja, al no tener un derecho subjetivo a exigir la reanudación de las obras de urbanización -según la Sentencia dictada en los Autos nº 191/2015-, tampoco tiene el derecho a ser informado sobre las actuaciones municipales llevadas a cabo frente al agente urbanización por incumplimiento.

El ejercicio de las competencias urbanísticas, entre las que se encuentra las de gestión, corresponde a las Administraciones públicas, no a los ciudadanos. Es decir, son los Ayuntamientos quienes deben exigir a los urbanizadores la conclusión de las obras de urbanización y aplicar las consecuencias en caso de incumplimiento. Ahora bien, ello en modo alguno excluye el deber de los Ayuntamientos de informar a los propietarios afectados de todas las actuaciones que realicen, ya que tienen la condición de interesados (artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

En este sentido, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), nos recuerda la importancia de la transparencia y la participación ciudadana en el ámbito urbanístico:

“Otro de los objetivos fundamentales de esta ley es el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica, concretando unas reglas del juego claras y establecidas desde el inicio de cualquier procedimiento. Todos los agentes con capacidad de operar en el territorio (promotores, técnicos, administraciones y ciudadanos en general) conocerán desde el principio los criterios ambientales y territoriales, los requisitos funcionales y las variables económicas que deberán tenerse en cuenta en la elaboración de los planes urbanísticos, territoriales y sectoriales.

Esta transparencia también está garantizada por la participación pública que se realizará en los términos que exige el proceso de evaluación ambiental estratégica. Con ello, se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten respecto a dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio”.

A estos efectos, el artículo 2.3.c) de la LOTUP establece que los municipios deberán ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina garantizando la información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.

El artículo 5 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, reconoce los siguientes derechos urbanísticos a los ciudadanos:

- Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental,

así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

- Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Por otra parte, esta institución es consciente de los problemas que la grave crisis económica que padecemos está generando en la actividad urbanística de los municipios. No resultan infrecuentes las quejas que recibimos sobre los retrasos que se están produciendo en la finalización de las obras de urbanización.

Sin embargo, los propietarios como el autor de la queja no son culpables de esta situación y no tienen la obligación “indefinida” de soportar las negativas consecuencias de haber adquirido una vivienda que no pueden utilizar porque la urbanización no está finalizada y, por tanto, no dispone de luz y agua para obtener la licencia de primera ocupación.

No hay que olvidar que todos los Ayuntamientos deben prestar los servicios municipales obligatorios como el suministro de agua potable en condiciones adecuadas, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas y encintado de aceras (artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local).

En el caso que nos ocupa, las obras de urbanización se encuentran paralizadas desde el año 2008. La tardanza municipal que se ha producido en reaccionar con eficacia ante los reiterados incumplimientos del urbanizador podría constituir un claro supuesto de responsabilidad patrimonial por el funcionamiento anormal de la Administración (art. 106 de la Constitución Española y artículos 32 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

Hay que notar que el art. 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone que las Entidades Locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus

autoridades, funcionarios, o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa.

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 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 L'Ènova que, teniendo en cuenta que las obras de urbanización se encuentran paralizadas desde el 2008, acelere la adopción de todas las medidas que sean necesarias para lograr la finalización y entrega parcial de las obras que incluyan la zona de las licencia de edificación ya otorgadas, informando de todo ello al autor de la queja dada su condición de interesado como propietario afectado.

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