



Ayuntamiento de Vila-real  
Sr. Alcalde-Presidente  
Plaça Major, s/n  
Vila-real - 12540 (Castellón)

=====  
Ref. queja núm. 1802320  
=====

**Asunto: Falta de limpieza y vallado de dos solares**

Sr. Alcalde-Presidente:

Dña. (...), en nombre propio y en representación de los vecinos de la comunidad de la Plaza (...), nº 10, 12 y 13, de la localidad, se dirige a esta institución manifestando los siguientes hechos y efectuando estas consideraciones:

“(...) Gracias a los expedientes o quejas iniciados ante la institución del Síndic de Greuges, con números de referencia 1703678 y 1511537, conseguimos que el Ayuntamiento de Villarreal limpiara, en su momento, los solares a los que nos referimos, pero sólo en parte, también se procedió al vallado de dos de los solares a los que nos referíamos en nuestras quejas, uno de ellos de titularidad municipal (expediente 1812014 OE) y el solar del que es propietario la mercantil MODOM, S.L. (expediente 23/2014 OE).

Quedan por limpiar y vallar dos solares, el solar del propietario D. XXX, (expediente 24/2014 OE) y D. XXX (expediente 22/2014 -OE). Llevamos más de 5 años desde nuestra primera instancia en la que exigimos el cumplimiento de la Ley, todo ello ya les resumimos detalladamente en las anteriores quejas (...).”

Admitida a trámite la queja, el Ayuntamiento de Vila-real nos remite un informe en el que se indica, entre otras cuestiones, lo siguiente:

“(...) Respecto del expediente núm. 22/2014-OE, se ha emitido informe por el técnico de Administración General del departamento de Gobernación, en el que se señala que:

"1.- El expediente de contratación "Ejecución obras de urbanización Avenida Francia y Pont de la Gallega (tramo comprendido entre Avenida Mediterráneo y Avenida Grecia)" fue adjudicada a la UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS (UTE) (...) por Resolución de la Alcaldía número 2646 de fecha 21 de Junio de 2010, habiendo finalizado la ejecución de la referidas obras en fecha 30 de Junio de 2011, según el acta de recepción suscrita en dicha fecha.

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> 10/08/2018	<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		

2.- Respecto de los inmuebles afectados por dichas obras se han tramitado los siguientes procedimientos judiciales.

Recurso Contencioso-Administrativo ordinario 000500/2014 interpuesto por (...) (Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número DOS de Castellón), contra la Resolución de la Alcaldía 4535 de 22 de Octubre de 2014 por la que se desestima la solicitud de advertencia de inicio de expediente de expropiación de la parcela de referencia catastral 8756122YK4285N000AM. Estado de tramitación: interpuesto recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

(...)", encontrándose el referido expediente pendiente de resolución del recurso de reposición presentado por los interesados.

Respecto del expediente núm. 24/2014-OE, por resolución núm. 1941/2017 dictada por la Alcaldía-Presidencia, en fecha 1 de junio de dos mil diecisiete, se aprueba la valoración provisional de los trabajos ordenados, y se requiere a XXX, la cantidad que asciende a 3.358,11€, considerando esta cantidad como provisional, hasta que se realicen los trabajos y haya una liquidación definitiva, asimismo se da traslado de la citada resolución al departamento de Gestión Tributaria como acto de aplicación y efectividad del requerimiento efectuado para que emita la/s liquidaciones provisionales que correspondan, para proceder a la ejecución forzosa por ejecución subsidiaria a través de la modalidad de liquidación provisional (...)"

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

"(...) nos reiteramos en lo expuesto en nuestro escrito inicial de queja ya que son los argumentos válidos que debe asumir el Ayuntamiento desde hace muchos años, la obligación LEGAL de vallar y limpiar los solares sin esperar al destino urbanístico de cada solar, es una obligación inicial de cada solar que no depende de la sentencia de un procedimiento que puede durar años, mientras tanto no se puede permitir que un solar se llene de suciedad y escombros en perjuicio de la población. Llevamos desde el 2013 solicitando la adecuación de esta zona de la ciudad a lo más básico, la limpieza.

En cuanto al solar relativo al expediente 22/2014-OE, la única manifestación que vamos a realizar ante las alegaciones realizadas por el Ayuntamiento en su escrito de fecha 12 de junio de 2018, aportado al Síndic de Greuges sería copiar literal e íntegramente la resolución de fecha 10 de diciembre de 2015 que el Síndic dictó sobre estos mismos hechos y contestando a las mismas manifestaciones realizadas por el Ayuntamiento de Vila-real y que nunca ha cumplido.

*"Nos encontramos ante un solar que está destinado a zona verde y otros solares que serán afectados por una futura modificación urbanística apoyada actualmente en una mera declaración de intenciones. Esta institución desconoce los años que pueden transcurrir hasta que los solares afectados se encuentren definitivamente destinados al uso urbanístico previsto por el plan (zona verde y vial público). Pueden ser pocos o muchos. Entretanto, el vallado de los mismos es una obligación impuesta por el artículo 19 de la Ordenanza que evita la necesidad de afrontar el coste derivado de limpiar los solares con mucha frecuencia.*

*Asimismo, como indica el autor de la queja, la obligación de vallar los solares quedaría vacía de contenido si se atiende a su finalidad urbanística, ya que, por definición, todos los solares tienen un uso o destino urbanístico cuya efectiva implantación es más o menos próxima en el tiempo."*

El ayuntamiento a pesar de aceptar la recomendación del Síndic hace dos años y medio, hizo caso omiso de la misma.

Llevamos desde el 2012, realizando escritos, alegaciones, recursos, siempre de lo mismo y excusándose el Ayuntamiento con los mismos argumentos.

En cuanto al solar relativo al expediente 22/2014, llevamos más de un año desde que se debió proceder a la ejecución subsidiaria forzosa por el propio Ayuntamiento, y cada trámite o notificación cuesta más de 6 meses.

El mismo Ayuntamiento basa su alegación en la resolución dictada el 1 de junio de 2,017, un año justo, tiempo suficiente para iniciar la ejecución subsidiaria consistente en el vallado. Desde el inicio del expediente llevamos desde el 2014 cómo indica la referencia del expediente”.

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”.

En el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta que los vecinos están presentando solicitudes de limpieza y vallado de los solares desde el año 2012 sin éxito hasta el momento, el Ayuntamiento podría acordar la ejecución subsidiaria a costa de los propietarios obligados –artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-.

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 **Ayuntamiento de Vila-real** que, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde que los vecinos afectados están solicitando la limpieza y vallado de los solares, y previa audiencia a las personas interesadas, se acuerde la ejecución subsidiaria de la limpieza y vallado de los solares a costa de los propietarios obligados.

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