



Ayuntamiento de Alicante
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
Pl. Ajuntament, 1
Alicante - 03002 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 1901081
=====

Asunto: Falta de respuesta a escrito de denuncia sobre estado de suciedad y abandono de parcela.

Excmo. Sr.:

Con fecha 28 de marzo de 2019 se presentó en esta Institución escrito firmado por (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que en fecha 3 de agosto de 2018, presentó ante esa administración un escrito denunciando el estado de suciedad, abandono y presencia de escombros en la que se encuentra la parcela enmarcada por la calles Camino del Ciprés y Calle Vila de Sant Joan, Arquitecto Félix Candela, Calle Clara Campoamor y la calle PP Condomina, así como la presencia de poblaciones de roedores que provoca dicha situación.

La interesada exponía que, a pesar del tiempo transcurrido desde la presentación del citado escrito, no había obtenido ni una respuesta al mismo ni la adopción de las medidas necesarias para revertir la situación de degradación en la que se exponía que se encontraba la referida zona.

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 en fecha 2 de abril de 2019 informe al Ayuntamiento de Alicante.

En la comunicación remitida, la administración municipal adjuntó copia del informe elaborado al efecto por el Departamento de Conservación de Inmuebles, adscrito a la Concejalía de Urbanismo. En el citado informe se señalaba:

«Desde el Departamento de Conservación de Inmuebles, se informa que en el expediente número CIIN2015000054, iniciado con motivo de la instrucción del procedimiento de conservación del inmueble catalogado, situado en Camino del Ciprés, s/n, Torre BIC, en Alicante, consta la siguiente documentación en trámite:

- Informe técnico de fecha 26 de marzo de 2015, donde se describe el referido inmueble, su situación actual y las medidas a adoptar que sirve de fundamento al decreto de incoación del procedimiento para la exigencia del deber de conservación del mismo.
- Decreto de incoación de procedimiento de orden de ejecución del deber de conservación del inmueble catalogado, en cuestión, de fecha 1 de junio de 2015.

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 25/07/2019

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

En el texto del expresado decreto se citan los artículos que establecen la obligación de mantenimiento de los bienes de interés cultural, de la propiedad de los mismos, hasta el límite normal del deber de conservación: artículo 181 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y artículo 18, apartado primero, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

En el artículo 190 de la citada ley de ordenación, apartado segundo, se establece la competencia de intervención en los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, mediante la emisión de órdenes de ejecución del deber de conservación, a la Generalitat Valenciana -Conselleria de Cultura-, como órgano competente en patrimonio histórico, con previo requerimiento del interesado, pudiendo adoptar la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento por parte de aquel.

En el apartado primero del citado artículo, se establece la colaboración municipal, con la Generalitat, en este caso Excmo. Ayuntamiento de Alicante, que podrá emitir la correspondiente orden de ejecución del deber de conservación del bien de interés cultural afectado en cumplimiento del deber de tutela, con la obligación previa, por parte de la propiedad del bien, de obtención de previa autorización de la Generalitat Valenciana - Conselleria de Cultura-, antes de cumplir la orden de ejecución emitida.

El expresado decreto de incoación de procedimiento de orden de ejecución, fue notificado a los propietarios que figuran como titulares del bien de interés cultural citado según consta en la información certificada del Catastro Inmobiliario de Alicante.

Actualmente, la tramitación del mismo se encuentra paralizada ante la manifestación de los propietarios de dificultad económica que suponen las obras ordenadas: coste valor estimado en el informe técnico de fecha 26 de marzo de 2015, de CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA EUROS (479.160,00,- €), superior al límite normal del deber de conservación.

El artículo 91, apartado primero, de la citada Ley de la Generalitat Valenciana de Patrimonio Cultural Valenciano, dispone que la Generalitat promoverá la conservación del patrimonio cultural valenciano mediante la concesión de ayudas a la financiación de los trabajos de conservación».

Recibido el informe, dimos traslado del mismo a la promotora de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido por la Administración y de las alegaciones presentadas por la ciudadana, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

El objeto del presente expediente de queja se centra en la reclamación que la interesada expone por el inadecuado estado de conservación de la parcela de referencia, en la que se encuentra el bien catalogado al que hace referencia la administración en su informe.

En todo caso, es preciso tener en cuenta que, como se puso de manifiesto en nuestra petición de informe inicial, la reclamación de la interesada versa sobre el estado de abandono, suciedad y falta de salubridad de la propia parcela, y no tanto sobre el estado de conservación del inmueble ubicado en la misma (Torre BIC).

En relación con esta cuestión, 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 (en adelante, LOTUP), en la redacción vigente en el momento de iniciarse el expediente al que hace referencia el informe municipal, establecía 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, señalaba 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» (el subrayado es nuestro).

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 de Alicante debe velar porque los propietarios de las edificaciones y terrenos mantengan los mismos en un adecuado estado de conservación, limpieza y ornato, evitando con ello la causación de molestias y riesgos, de cualquier naturaleza, a los propietarios colindantes como consecuencia del incumplimiento de estas obligaciones.

En este sentido, la administración municipal informa de las dificultades surgidas para lograr el cumplimiento por parte de la propiedad de sus deberes de conservación, al exceder el importe de las obras a realizar el límite del deber normal de conservación, haciendo referencia a lo prevenido, en consecuencia, en el artículo 181 de la LOTUP.

No obstante lo anterior, hemos de tener en cuenta que la reclamación de la interesada no versa sobre el cumplimiento de los deberes de conservación de la edificación presente en la parcela de referencia, sino sobre la presencia, en la propia parcela, de suciedad, matorrales, escombros, poblaciones de roedores y otros animales, etc, que deberían ser objeto de una actuación por parte de los propietarios de la misma, con la finalidad de satisfacer los deberes de conservación del terreno en unas adecuadas condiciones de salubridad y ornato, tal y como señala la normativa aplicable.

En este sentido, es preciso destacar que en los informes remitidos por el propio Ayuntamiento de Alicante como documentación anexa a su informe, ya se señalaba como medida a adoptar por los propietarios la realización de los trabajos de «limpieza y desbroce de la parcela».

En virtud de todo cuanto antecede y 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 Alicante** que adopte las medidas precisas para contrastar, de acuerdo con la reclamación formulada por la interesada, el estado de limpieza, salubridad y ornato de la parcela de referencia, procediendo en caso de constatarse la existencia de un inadecuado estado de conservación, a requerir a los propietarios la ejecución de los trabajos de limpieza y desbroce de la parcela que resulten pertinentes, en cumplimiento de los deberes de conservación que les corresponden.

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.

Atentamente,

Ángel Luna González
Síndic de greuges de la Comunitat Valenciana (e. f.)