



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

=====  
Ref. queja núm. 2000826  
=====

Alcaldía. S. Ref.: 475/2019. 119/2020

Asunto: Solicitud de información sobre incumplimiento plazo de ejecución del PAI La Besana

Estimado Sr. Alcalde:

Conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su Título III, formulamos la siguiente resolución:

### **1.- Relato de la tramitación de la queja y antecedentes.**

Con fecha 2/3/2020, se ha presentado queja por (...), que ha quedado registrada con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifiesta que, mediante escrito presentado con fecha 13/11/2019, solicitó información sobre las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento frente al Urbanizador, por incumplimiento del plazo de ejecución del PAI La Besana, y la respuesta municipal ha sido que no tiene derecho a que la Administración le informe sobre las actuaciones llevadas a cabo frente al agente urbanizador por incumplimiento.

Considerando que la queja reúne los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, ha sido 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, con fecha 6/3/2020, solicitamos al Ayuntamiento de L'Ènova que nos detallara los motivos jurídicos que impiden el derecho de acceso a la información pública, teniendo en cuenta que el autor de la queja es un propietario afectado por la falta de ejecución del PAI y, por lo tanto, tiene la condición de interesado.

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> 16/07/2020	<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		

En contestación a nuestro requerimiento de informe, y a pesar de encontrarse los plazos de los procedimientos administrativos suspendidos por la declaración del estado de alarma que tuvo lugar el 14/3/2020 para la gestión de la pandemia del Covid-19, el citado Ayuntamiento nos remite un escrito que tuvo entrada en esta institución con fecha 12/05/2020, en el que, 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 solicitante 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 (...) En fecha 16 de enero de 2019, se tendrían que haber finalizado las obras. En consecuencia y dado el incumplimiento, por parte del Ayuntamiento se ha iniciado el correspondiente expediente de imposición de penalidades atendiendo al catálogo previsto en el Convenio suscrito en diciembre de 2005 (...)”.

En la fase de alegaciones al informe remitido por el Ayuntamiento de L'Ènova, el autor de la queja, mediante escrito presentado con fecha 4/6/2020, efectúa, entre otras, las siguientes consideraciones:

“(…) el escrito remitido por el Sr. Alcalde (...) se limita reproducir sesgadamente la sentencia recaída en el procedimiento ordinario nº191/2015 (...) se transcribe el fallo de la citada sentencia (...) DEBO ESTIMAR EN PARTE el recurso interpuesto reconocer el derecho del recurrente la documentación que esté a disposición del Ayuntamiento que sea funcional respecto de la obtención de la cédula de habitabilidad, que fue pedida por el demandante en sus solicitudes de 14/08/2013 y el 11/09/2013 (...) el alegante NO ERA PROPIETARIO DE SUELO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, cuestión trascendental que no tuvo en consideración la citada sentencia, bien por error o por confusión del tribunal, por lo que difícilmente pudo impugnar cualquier acuerdo municipal durante la tramitación del PAI en 2005, dado que hasta junio de 2010 no adquiere su vivienda mediante escritura pública de compraventa donde consta el certificado final de obra emitido por el Ayuntamiento, lo que le condujo al convencimiento de que la vivienda era inmediatamente habitable, situación nada más lejos de la realidad al no contar con los servicios básicos (luz, agua, telefonía...), circunstancias que se mantienen tras 10 AÑOS de su adquisición (...)

El Ayuntamiento en su informe hace referencia a un nuevo Convenio Urbanístico suscrito con el urbanizador el 16 de enero de 2018, cinco años después de aprobarse la cesión del programa al nuevo urbanizador por acuerdo plenario de 13 de julio de 2013 (hace SIETE AÑOS). Dicho convenio sigue sin cumplirse y se encuentra vencido como bien reconoce el propio Ayuntamiento en su informe (...)

A la vista del citado convenio puede observarse que no se establece penalización alguna por incumplimiento del mismo, ni concreta el coste de finalización de las obras de urbanización, datos que venimos reclamando desde 2008 (...) el Ayuntamiento de L'Ènova no acredita dato alguno sobre fecha de reanudación de las obras de urbanización o la adopción de medida alguna por incumplimiento grave de los compromisos del urbanizador y del convenio suscrito, en defensa del interés público que debe presidir toda actuación administrativa frente al interés particular del urbanizador (...) llevamos SIETE AÑOS 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 grave y reiterado del urbanizador (...)"

## 2.- Consideraciones a la Administración

Llegados a este punto y tras el estudio de la información obrante en el expediente, procedemos a resolver la presente queja.

Pudiendo no ser la actuación descrita de la administración lo suficientemente respetuosa con los derechos de la persona afectada, le solicito que considere los argumentos que le expongo a continuación, como fundamento de las consideraciones con las que concluimos.

Los hechos objeto de este expediente de queja ya han sido investigados por esta institución en anteriores actuaciones, que relacionamos a continuación por orden cronológico:

a) **Expediente de queja nº 1716613:** con fecha 5/12/2017, emitimos la siguiente Recomendación:

“(....) 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”.

El Ayuntamiento de l'Ènova aceptó nuestra Recomendación mediante escrito con registro de salida nº 28, de 12/01/2018.

b) **Expediente de queja nº 1900017:** con fecha 11/6/2019, emitimos la siguiente Recomendación:

“(....) estimamos oportuno **RECOMENDAR** Ayuntamiento de L'Ènova que, en cumplimiento de nuestra anterior Recomendación de fecha 5/12/2017, y teniendo en cuenta que las obras de urbanización se encuentra paralizadas desde el 2008, adopte con determinación todas las medidas que sean necesarias para dotar de luz y agua a la vivienda del autor de la queja”.

El Ayuntamiento de l'Ènova aceptó nuestra Recomendación mediante escrito de fecha 19/07/2019.

Teniendo en cuenta estos antecedentes, no se entiende ahora cómo el citado Ayuntamiento insiste en mantener que el autor de la queja no tiene derecho a ser informado de las actuaciones municipales realizadas, no contestando a la solicitud de información presentada con fecha 13/11/2019 sobre las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento frente al Urbanizador, por incumplimiento del plazo de ejecución del PAI La Besana.

En nuestra Recomendación de fecha 5/12/2017 ya rechazamos este argumento municipal en los siguientes términos:

“(…) 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”.

En cuanto a la tardanza en lograr la culminación de las obras de urbanización, también efectuamos, en nuestra Recomendación de fecha 5/12/2017, las siguientes consideraciones:

“(…) 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”.

El Ayuntamiento reconoce, en el informe que tuvo entrada en esta institución con fecha 12/05/2020, estos hechos:

“(…) En fecha 16 de enero de 2019, se tendrían que haber finalizado las obras. En consecuencia y dado el incumplimiento, por parte del Ayuntamiento se ha iniciado el correspondiente expediente de imposición de penalidades atendiendo al catálogo previsto en el Convenio suscrito en diciembre de 2005 (…)”.

Sin embargo, a pesar de haber transcurrido más de un año desde el momento en que se tendrían que haber finalizado las obras (16/1/2019) y la fecha en que se remitió el informe a esta institución (12/5/2020), el Ayuntamiento no detalla cuál es el estado de tramitación en el que se encuentra dicho expediente de imposición de penalidades y cuáles han sido las resoluciones que se han dictado en el mismo.

A la vista de todo ello, y de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 y 29.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora del Síndic de Greuges, formulamos las siguientes consideraciones:

### **Al Ayuntamiento de L'Ènova**

- 1. RECOMENDAMOS** que, en contestación a la solicitud presentada por el autor de la queja con fecha 13/11/2019, le facilite, en su condición de persona interesada, toda la información disponible sobre las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento frente al Urbanizador, por incumplimiento del plazo de ejecución del PAI La Besana.

- 2. RECOMENDAMOS** que, en cumplimiento de nuestras anteriores Recomendaciones de fechas 5/12/2017 y 11/6/2019, las cuales ya fueron aceptadas expresamente por el Ayuntamiento, y teniendo en cuenta que las obras de urbanización se encuentra paralizadas desde el 2008, impulse la adopción de todas las medidas que sean necesarias para dotar de luz, agua y telefonía a la vivienda del autor de la queja.

Le agradeceríamos que, en el plazo de un mes, nos remita el preceptivo informe en el que nos manifieste si acepta las consideraciones que le realizamos o, en su caso, las razones que estime para no aceptarlas.

Para su conocimiento, le hacemos 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