



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>15/11/2017</b>
EIXIDA NÚM. <b>30905</b>

Ayuntamiento de Valencia  
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. de l'Ajuntament, 1  
València - 46002 (València)

=====  
Ref. queja núm. 1704228  
=====

**Asunto: Situación del bloque de viviendas "Ruíz Jarabo" de El Cabanyal.**

Excmo. Sr.:

Acusamos recibo de su último escrito, por el que nos informa de la queja promovida ante esta Institución por (...).

Como conoce, en su escrito inicial de queja el interesado sustancialmente exponía su reclamación ante el estado de abandono, precariedad e insalubridad en el que se encuentra el grupo de viviendas "Ruíz Jarabo", de El Cabanyal, en cuanto propietario de una de las viviendas que forman parte del mismo.

En su escrito, el promotor del expediente describía la situación en la que se encuentran las citadas viviendas y las enormes dificultades e incomodidades que deben soportar los propietarios, por la falta de servicios y el inadecuado estado de conservación del complejo. En este sentido, añadía que en dicho complejo las ocupaciones ilegales son altamente frecuentes.

En relación con esta cuestión, el promotor del expediente manifestaba su preocupación por el hecho de que el citado grupo de viviendas haya quedado al margen de las actuaciones de rehabilitación que se han programado en el entorno de El Cabanyal.

Por otra parte, y en su caso particular, el interesado exponía que a pesar de haber aceptado una oferta de la administración para proceder a la cesión de su vivienda (en el marco de los sucesivos planes arbitrados para llevar a cabo el proyecto de prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez de esa ciudad) y haber realizado las correspondientes gestiones con las empresas responsables de dichas actuaciones (cita, en este sentido, Plan Cabanyal - Canyamelar, Plan Cabanyal 2010), la misma se vio frustrada, sin haber recibido en este sentido ulteriores informaciones sobre la ejecución de dichos proyectos de cesión de vivienda por parte de los propietarios.

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> 15/11/2017	<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		

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 València.

En la comunicación remitida la administración nos exponía la contestación ofrecida por la Oficina del Plan Cabanyal-Canyamelar, quien informaba que el interesado «*tiene expediente abierto en esta Oficina desde el año 2009- en virtud del encargo de gestión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal-Canvamelar SA tenía encomendado- y cuya vivienda se encontraba afectada por el ámbito de actuación 7.02 del PEPRI.*

*No existe en dicho expediente documentación alguna de acuerdo de cesión de su vivienda, a pesar de que si consta que se hayan mantenido conversaciones con [el interesado] respecto a la posible adquisición mediante compraventa de vivienda por parte de Plan Cabanyal - Cañamelar SA en ejecución del citado PEPRI.*

*Por Acuerdo de 8 de julio de 2016 del Consell se suspende el PEPRI de El Cabanyal-Canyamelar y se aprueban las normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito del municipio de Valencia en el que resultará de aplicación con carácter general y transitorio del régimen urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988, en su virtud, dicho edificio se encuentra fuera de ordenación.*

*Por ello y en tanto no se produzca la aprobación definitiva y entrada en vigor de un nuevo plan Especial de Protección de Conjunto Histórico del Cabanyal Canyamelar - cuya redacción ha sido recientemente adjudicada por el Consejo de Administración de AUMSA el 27 de marzo de 2017-desconocemos la situación urbanística futura y no cabe la realización de ningún proyecto por parte de Plan Cabanyal-Canyamelar»*

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor 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 el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

El objeto del presente expediente de queja se centra en el estado de abandono, precariedad e insalubridad en el que se encuentra el grupo de viviendas “Ruíz Jarabo”, de El Cabanyal y las molestias y perjuicios que ello causa a los residentes, entre los que se encuentra el promotor de la misma.

En relación con esta cuestión, de lo informado por la administración, se deduce que el PEPRI de El Cabanyal – Canyamelar se encuentra suspendido desde el 8 de julio de 2016, siendo de aplicación las normas transitorias de urgencia que, a su vez, determinan que el grupo de viviendas de referencia se encuentren en situación de «fuera de ordenación».

En este sentido, la administración informa que se encuentra en fase de redacción y tramitación un nuevo Plan Especial de Protección de Conjunto histórico del Cabanyal – Canyamelar, siendo éste el que determinará la futura situación urbanística del citado

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

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 15/11/2017

Página: 2

grupo de viviendas. Por ello, se concluye que *«no cabe la realización de ningún proyecto por parte de Plan Cabanyal-Canyamelar»*.

En relación con lo informado por la administración, consideramos que resulta sin embargo necesario realizar las siguientes reflexiones.

En primer lugar, y dada la especial situación de urgencia que plantea el asunto objeto del presente expediente, resultaría necesario que, por parte de las administraciones intervinientes y, de manera especial, por parte del Ayuntamiento de València, se adoptasen todas las medidas que resultasen precisas para impulsar la pronta redacción y aprobación del Plan Especial de referencia para el Conjunto histórico de El Cabanyal – Canyamelar.

Por otra parte, no se puede compartir la conclusión alcanzada por la administración en relación con la imposibilidad de realizar actuaciones ante el problema de seguridad, higiene y conservación de inmuebles que viene siendo padecido y denunciado por el ciudadano.

En efecto, la situación de *fuera de ordenación* de un edificio impide de acuerdo con la normativa vigente y la jurisprudencia dictada al respecto, la realización en el mismo de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se establece la excepción de las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Como se ha señalado al respecto, la regla general vigente en relación con la autorización de obras y actuaciones en edificaciones en situación de fuera de ordenación, es la de su no autorización.

No obstante, también es preciso tener en cuenta que la jurisprudencia ha señalado que *«la razón de ser en la discriminación mantenida en el precepto acabado de citar entre obras permitidas y permitidas en los edificios fuera de ordenación no es otra que la armonización entre la conveniencia de que tal edificio no prolongue su existencia más allá de lo normal y razonable por el estado de vida de sus elementos antes de pensar en la posibilidad de acometer en él determinadas obras, y el hecho de que la desordenación de un edificio no implica «ipso facto», ni su inmediata desaparición, ni su condena como bien económico-social, en cuanto el mismo seguirá existiendo y prestando el servicio para el que fue erigido hasta que llegue el momento de su desaparición, ya sea por natural consunción, ya por llevarse a efecto las previsiones del plan urbanístico (...)*.

*En función de lo acabo de exponer (...) las obras (...) han de ser consideradas autorizables (...) porque se trata de obras determinadas estrictamente por la higiene y el ornato (...) implicando ello limitadas reformas interiores (...) que no inciden en los elementos fundamentales y estructurales del inmueble y, por tanto, en su estado de vida»* (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1997).

En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1996 señala que *«la razón de ser de declarar un edificio en estado de «fuera de ordenación» es que no prolongue su existencia más allá de lo que cabe esperar en atención al estado de sus elementos; por ello la jurisprudencia viene admitiendo la realización de pequeñas*

*obras que tienden a la adaptación del inmueble a las necesidades del propietario (...), pero compaginando todo ello con que estos edificios urbanísticamente desordenados no prolonguen su existencia en tal estado mediante la realización de obras que no sean de las autorizadas simplemente con aquella finalidad de higiene, ornato o conservación; (...)*».

En resumidas cuentas, la situación de fuera de ordenación impide con carácter general la realización de obras en los edificios que reciben dicha calificación, pero sin afectar ni impedir la ejecución de las obras de reparación o mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato en los mismos.

En relación con esta cuestión, es preciso recordar que el artículo 192.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (Fuera de ordenación), es claro al señalar a este respecto que,

*«Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación» (el subrayado es nuestro).*

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso asimismo recordar 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 Generalitat, 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 edificaciones mantengan las mismas en un adecuado estado de conservación 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 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 **Excmo. Ayuntamiento de València** que impulse la tramitación, redacción y aprobación, a la mayor urgencia posible, del Plan Especial de Protección de Conjunto histórico del Cabanyal – Canyamelar, al que hace referencia su informe.

Asimismo, le **RECOMIENDO** que por parte del **Ayuntamiento de València** se adopten y ejecuten las medidas que resulten precisas para determinar la realidad de las denuncias formuladas por el interesado en torno al estado de conservación, higiene y ornato del grupo de viviendas de referencia y que, en caso de apreciarse su veracidad, ordene la adopción de las medidas que sean necesarias (incluida la ejecución subsidiaria, de acuerdo con la normativa vigente, de las obras que resulten precisas) para lograr la conservación del inmueble de referencia en unas adecuadas condiciones de seguridad e higiénico-sanitarias, de manera que se eliminen las molestias y los riesgos para los vecinos-residentes, que el ciudadano viene refiriendo.

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 le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

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

**Código de validación:** \*\*\*\*\*

**Fecha de registro:** 15/11/2017

**Página:** 6