



Ajuntament de Tibi
Sr. alcalde-president
Pl. Espanya, 1
Tibi - 03109 (Alacant)

=====
Ref. queixa núm. 1902033
=====

Assumpte: gestió urbanística. Prestació de serveis bàsics.

Sr. alcalde-president,

Amb data 28/5/2019 es va presentar en aquesta institució un escrit signat pel Sr. (...), que va ser registrat amb el número indicat més amunt.

Substancialment manifestava que va sol·licitar a l'Ajuntament de Tibi un informe de la situació urbanística d'una parcel·la de la seua propietat en la urbanització Maigmó, i hi indicava que és urbana, està pendent de completar el procés de gestió urbanística, però no detallava els serveis que impedeixen la condició jurídica de solar, i assenyalava, a més, la falta de recepció de serveis i infraestructures de la urbanització per part de l'Ajuntament.

En considerar que la queixa reunia els requisits establits en els articles 12 i 17 de la Llei 11/1988, de 26 de desembre, del Síndic de Greuges, va ser admesa, i li'n donarem trasllat de conformitat amb el que determina l'article 18.1 de la llei esmentada.

A fi de contrastar les al·legacions formulades per la persona interessada, li demanarem que, en el termini màxim de 15 dies, ens remetera informació suficient sobre la realitat d'aquelles i de la resta de circumstàncies concurrents en aquest supòsit.

L'Ajuntament de Tibi ens va remetre informe en el qual s'assenyalava:

(...)

PRIMERO.- El Sr. (...) solicitó, el día 12 de diciembre de 2018, información escrita sobre los parámetros y demás aspectos urbanísticos que actualmente afectan y regulan el suelo de la Urbanización Maigmó del municipio de Tibi.

L'autenticitat d'aquest document electrònic pot ser comprovada en https://seu.elsindic.com		
Codi de validació: *****	Data de registre: 20/04/2020	Pàgina: 1
C/ Pascual Blasco, 1 03001- ALACANT Tel. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax: 965 93 75 54 www.elsindic.com correu electrònic: consultas_sindic@gva.es		

Dicha información (que se adjunta), le fue remitida, previo requerimiento del pago de la tasa correspondiente, el día 14 de enero de 2019.

SEGUNDO.- *Posteriormente, el Sr. (...) solicitó, el día 12 de febrero de 2019, copia completa del informe del Ingeniero Industrial (...) de fecha 03/05/2007 (que se adjunta) sobre el estado (viario e infraestructuras) de la Urbanización del sector residencial "Bonaire", la cual se le remitió el día 26 de febrero de 2019.*

TERCERO.- *Según se desprende de ambos informes: De conformidad con las NN.SS. del Planeamiento Municipal de Tibi, aprobadas definitivamente por la C.T.U. el 20 de junio de 1991, la zona denominada Urbanización Maigmó está clasificada como Suelo Urbano (Pendiente completar el proceso de gestión urbanística).*

Existen deficiencias en el estado de la dicha urbanización, y por ello está pendiente de completar el proceso de gestión urbanística que requiere la formal transferencia a la Administración actuante, en documento público, y en situación de libertad de cargas de los suelos destinados a dotaciones públicas, y parcelas lucrativas correspondientes al exceso de aprovechamiento, así como completar las obras de Urbanización del Sector, para dotar a las parcelas de las condiciones y los servicios y suministros urbanos mínimos que, conforme a la normativa hoy vigente, requiere su conversión a solar.

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 177 de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, la parcela propiedad del Sr. (...) **NO TIENE LA CONDICIÓN DE SOLAR**, y se deberán costear las cargas de cesión y urbanización que se establezcan en el documento de gestión, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.*

Una vegada rebut l'informe, el vam traslladar a l'interessat perquè, si ho considerava convenient, hi formulara escrit d'al·legacions, cosa que va fer i es va ratificar en el seu escrit inicial, i insistia en la classificació del sòl de la urbanització Maigmó com a urbà, i la falta de prestació de serveis per part de l'Ajuntament de Tibi.

A fi de comprovar algunes manifestacions realitzades per l'interessat, el requerírem perquè ens enviara una ampliació de la informació aportada, i concretament, que indicara els serveis prestats per l'Ajuntament de Tibi a la urbanització, especificara si els vials es troben oberts a l'ús públic i si l'Ajuntament atorga llicències de qual i d'altres.

L'Ajuntament de Tibi ens va remetre un nou informe en el qual donava resposta a la petició formulada.

Una vegada rebut l'informe, el vam traslladar a l'interessat perquè, si ho considerava convenient, hi formulara escrit d'al·legacions, cosa que va fer i va insistir en la titularitat pública de la urbanització i el deure de l'Ajuntament de Tibi de mantenir-la, i d'atorgar llicències d'edificació, i hi al·ludia a un Acord de l'Ajuntament ple de data 30 de novembre de 2017 en el qual es va acordar “*devolver a los particulares las fianzas depositadas en su momento al amparo del que se establece en la norma autonómica*”.

Arribats a aquest punt, i després de la detinguda lectura de l'escrit inicial de queixa, de la informació remesa i de les al·legacions presentades, passem a resoldre la queixa amb les dades que consten en l'expedient.

Així, l'interessat plantejava en el seu escrit inicial el seu desacord amb l'informe sol·licitat a l'Ajuntament de Tibi en relació amb la situació urbanística d'una parcel·la de la seua propietat, en considerar que, en estar classificat el sòl com a urbà en el planejament urbanístic, l'Ajuntament ha de realitzar les obres necessàries per a la completa urbanització i mantenir-les, com també prestar els serveis mínims obligatoris, en considerar que s'ha produït una cessió tàcita de la urbanització, i com a conseqüència, se li havia d'atorgar la llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge a la parcel·la de la seua propietat.

Primerament hem d'indicar, quant al possible atorgament de la llicència per a la construcció d'un habitatge per part de l'interessat, que no existeix en aquest cas cap actuació administrativa que pugua entrar a valorar aquesta institució, ja que l'interessat no ha presentat formalment cap sol·licitud de llicència d'obres, per la qual cosa encara no hi ha hagut cap actuació administrativa.

La qüestió de fons que planteja el promotor de la queixa és el caràcter públic de la urbanització, i el consegüent deure, per part de l'Ajuntament de Tibi, de mantenir-la en les condicions adequades i prestar els serveis corresponents, i al·ludeix, entre altres arguments, a un acord de l'Ajuntament ple en el qual es va acordar “*devolver a los particulares las fianzas depositadas en su momento al amparo del que se establece en la norma autonómica*”.

Després de consultar l'Acord de l'Ajuntament ple de 30 de novembre de 2017, aquest disposa:

1.- Las fianzas y avales establecidas por el Ayuntamiento de Tibi para la concesión de licencias de construcción de viviendas unifamiliares en las parcelas de las urbanizaciones de su término municipal podrán sustituirse, a petición del interesado, por la constancia registral, mediante nota marginal de “publicidad noticia” de la especial situación de su propiedad y que está sujeta a lo previsto en el artículo 178 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, esto es que para adquirir la condición de solar, los interesados deberán, en su día, costear los gastos de urbanización necesarios; la nota marginal de “publicidad noticia” liberará los avales mediante documento público, emitido por la autoridad municipal o bien permitirá la devolución de la cuantía en metálico de las fianzas.

(...)

Així, lluny de donar suport a la tesi de l'interessat quant al caràcter públic de la urbanització, el que corrobora aquest acord és que la urbanització no és pública, ja que aquesta no existeix, atés que el que es va aprovar pel ple no és la devolució dels avals depositats en el seu moment pels propietaris de terrenys a fi de garantir la urbanització, sinó la substitució d'aquests per la constància registral de la situació de la seua propietat, el que significa que les obres d'urbanització no s'han executat.

La Sentència 577/2019 de 6/11/2019, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, disposa sobre aquest tema:

(...)

Per això la sala sempre ha entès que la recepció de la urbanització exigia un acte manifestament formal d'oferiment de l'obra acabada, amb un mesurament adequat de les unitats d'obra realitzada, perquè pugua ser

repcionada per l'ajuntament, de manera que quedara constància explícita de l'acte material de l'ofertament, per a determinar amb tota precisió no sols quan comença i acaba el període de garantia, sinó també quins elements integra l'obra que es lliura. Sense aquest ofertament, la sala normalment no reconeix l'existència d'una recepció tàcita, llevat que poguera excepcionalment derivar-se de certs actes ineludibles inexcusables del propi ajuntament.

En tot cas, perquè aqueixa recepció tàcita (que s'articula fonamentalment, en la major part dels casos, a l'efecte de conservació de l'obra urbanitzadora), s'haja produït, cal necessàriament una circumstància fàctica o física i és que l'obra urbanitzadora s'haja acabat, o quasi acabat, amb la manca de certs elements puntuals, ni essencials ni determinants a efectes urbanístics.

Si l'obra urbanitzadora no està acabada, té fortes mancances i, fins i tot, problemes greus d'execució, en cap cas es pot parlar de recepció tàcita. La terminació de l'obra constitueix un element necessari perquè puguem afirmar la seua recepció; si no hi ha terminació, mai podrà existir recepció, ni expressa, ni presumpta, ni tàcita. Així les coses, no cap una recepció tàcita sense terminació. Si es prova la falta de terminació, la conclusió necessària és la impossibilitat de recepció, perquè el que s'està presumint per mitjà de la recepció tàcita és que l'obra urbanitzadora ha sigut acabada i l'ajuntament, sobre la base d'aqueixa terminació, ha realitzat, a través del temps, una activitat possessòria d'aquesta. Aqueixa exigència lògica de la terminació és un pressupòsit inexcusable, perquè si la recepció ve determinada per la possessió, mai podrà posseir-se allò que no existeix; això és, l'obra urbanitzadora, que no ha sigut materialitzada.

En qualsevol cas, correspondrà a l'Ajuntament de Tibi, en l'exercici de les seues competències en matèria urbanística, realitzar les actuacions necessàries perquè les obres d'urbanització esmentades s'executen i es complisquen els deures de cessió i d'equidistribució de les càrregues, a fi que les parcel·les existents en l'àmbit al qual es refereix la queixa reunisquen la condició de solar, i la urbanització pugua ser cedida a l'Ajuntament en condicions adequades.

En virtut de tot el que hem exposat més amunt, i ateses les consideracions exposades, de conformitat amb el que disposa l'art. 29.1 de la Llei 11/1988, de 26 de desembre, reguladora d'aquesta institució, considerem oportú **RECOMANAR** a l'Ajuntament de Tibi que, fent ús de les seues competències en matèria de gestió urbanística, realitze les actuacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització del sector residencial Bonaire, i els propietaris hauran de complir els seus deures de cessió i d'equidistribució de les càrregues urbanístiques, amb la finalitat que les parcel·les existents reunisquen la condició de solar i els seus propietaris puguin fer efectiu el seu dret d'edificació, i aleshores caldrà efectuar la recepció formal de les obres i serveis de la urbanització, i assumir la conservació i el manteniment de les infraestructures, com també la prestació dels serveis municipals corresponents.

En circumstàncies normals li sol·licitaríem que, en el termini d'un mes, ens remetera el preceptiu informe en el qual ens manifeste si accepta o no les consideracions que li fem o, si s'escau, les raons que considere per a no acceptar-les.

Tanmateix, davant de la situació excepcional que estan passant les administracions públiques com a conseqüència de la pandèmia produïda per la COVID 19, el 13 de març de 2020 el síndic de Greuges va resoldre suspendre, des d'aquella data i fins a un altre avís, els terminis establits en la nostra llei per a la tramitació dels expedients de queixa. Confiem que aquesta Administració atindrà la present sol·licitud al més prompte possible mentre es mantinga l'estat d'alarma.

Perquè en prenga coneixement, li fem saber, igualment, que a partir de la setmana següent a la data en la qual s'ha dictat la present resolució, aquesta s'inserirà en la pàgina web de la institució.

Atentament,

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana