

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja	2300502
Materia	Urbanismo
Asunto	Riesgos derivado del inadecuado estado de conservación de un piso
Actuación	Resolución de cierre

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El presente expediente tiene su origen en la queja interpuesta por la persona interesada el día 09/02/2023, en la que exponía su reclamación por las molestias que padece por el inadecuado estado de conservación de una vivienda y por los riesgos que puede derivarse de la misma para el resto de los vecinos del edificio (esencialmente, peligro de derrumbe).

Admitida a trámite la queja, en fecha 17/02/2023 nos dirigimos al Ayuntamiento de Jávea, solicitando que nos remitiera un informe sobre esta cuestión, concediéndole a este efecto el plazo de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haber recibido el informe requerido y sin que la administración solicitara la ampliación del plazo concedido para remitirlo, en fecha 04/04/2023 dirigimos al Ayuntamiento de Jávea una [resolución de consideraciones](#) en la que se le formularon las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

Primero. RECUERDO EL DEBER LEGAL de contestar en el plazo legalmente establecido, expresa y motivadamente, los escritos que los interesados presenten ante esa administración pública, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la legislación concordante, en el marco del derecho a una buena administración.

Segundo. RECOMIENDO que proceda, si no lo hubiera hecho ya, a emitir una respuesta expresa, congruente y motivada a los escritos presentados por la persona interesada, abordando y resolviendo todas y cada una de las cuestiones expuestas y notificándole la resolución que se adopte, con expresión de las acciones que le cabe ejercer en caso de discrepancia con su contenido.

Tercero. RECOMIENDO que adopte las medidas que resulten precisas para investigar la realidad de las molestias denunciadas por el interesado, derivadas del inadecuado estado de conservación de la vivienda de referencia, y para que, si las mismas se constataran, los propietarios adopten las acciones que resulten precisas para revertir esta situación.

Cuarto. RECUERDO EL DEBER LEGAL de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados.

Finalmente, en la citada recomendación se recordó al Ayuntamiento de Jávea que estaba «obligado a responder por escrito en un plazo no superior a un mes desde la recepción del presente acto. Su respuesta habrá de manifestar, de forma inequívoca, su posicionamiento respecto de las recomendaciones o sugerencias contenidas en la presente resolución».

A la vista de lo expuesto, debemos considerar que ha existido en el presente expediente de queja una falta de colaboración del Ayuntamiento de Jávea con el Síndic de Greuges, al no haberse facilitado la información o la documentación solicitada en el inicio de este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.1 a) de la ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana.

En fecha 16/05/2023 tuvo entrada en el registro de esta institución un informe de la administración, dando respuesta a la resolución de consideraciones emitida por esta institución. En la misma, se exponía:

PRIMERO: Consta escrito presentado (NRE. 6942 de fecha 27-09-19) por (...)

TERCERO: La funcionaria que suscribe desconoce los motivos por los que no se contestó al escrito presentado ni al Síndic de Greuges, al haber tomado posesión en octubre de 2022 y, en consecuencia, carecer de información al respecto.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

ÚNICA: En primer lugar, los propios denunciados se refieren a un problema originado en la terraza (elemento común de uso privativo) de una vivienda sita en el edificio en el que son titulares de sendos locales en la planta baja.

(...)

Es decir, la comunidad de propietarios a través de sus órganos debe intervenir para solucionar un problema originado en la terraza (elemento común por ser cubierta pero de uso privativo por corresponder su disfrute a la propietaria de la vivienda) a través de los mecanismos que el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal ponen a su disposición.

Por cuanto antecede, Los hechos descritos y denunciados entran dentro del ámbito privado y deben regularse por el Código Civil y La Ley de Propiedad Horizontal no siendo competente la Administración para dirimir en los mismos.

Por otro lado, téngase en cuenta que por tratarse de un domicilio el Ayuntamiento no puede acceder a él sin consentimiento de su titular, en este caso, D^a (...), sin perjuicio de dar traslado de la queja presentada con número 2300502 al Departamento de Servicios Sociales por si pudieran realizar alguna intervención en dicha vivienda

Asimismo, en el informe emitido se justifica la remisión de esta respuesta a los promotores del expediente de queja (número de registro de salida 2023-S-RE-6378).

De la respuesta emitida por la administración debemos considerar que esta ha aceptado y dado cumplimiento a la primera de las recomendaciones que le fueron formuladas, dando contestación expresa a los escritos del interesado.

Respecto de la otra recomendación emitida por esta institución («(...) adopte las medidas que resulten precisas para investigar la realidad de las molestias denunciadas por el interesado, derivadas del inadecuado estado de conservación de la vivienda de referencia, y para que, si las mismas se constataran, los propietarios adopten las acciones que resulten precisas para revertir esta situación») ninguna consideración en concreto realiza la administración, ni sobre la misma ni sobre los fundamentos jurídicos que la sustentan y se exponían en el cuerpo de la resolución emitida.

Entiende, y así lo expone la administración, que nos encontramos ante hechos que pertenecen al ámbito privado y deben regularse por el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, no siendo competente la administración para dirimir los mismos.

Es preciso recordar que la resolución emitida no se dirigía a determinar cómo han de arbitrar los propietarios de la edificación, en sus relaciones internas, el cumplimiento de los deberes de conservación de esta en unas adecuadas condiciones (aspecto en el que parece centrarse la respuesta ofrecida), sino en las obligaciones de actuación que corresponden al Ayuntamiento de Jávea en el caso de que dichos propietarios no cumplan las citadas obligaciones.

Claros, respecto de estas obligaciones, son los artículos 15 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 y el artículo 189 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, tal y como se indicó expresamente en la resolución de consideraciones emitida por el Síndic de Greuges, a cuyo contenido nos remitimos.

Así las cosas, no podemos considerar que el Ayuntamiento de Jávea haya aceptado la recomendación emitida o que haya motivado su no aceptación (tal y como le exige el artículo 35 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges) sobre la base de los fundamentos legales que se indicaron en la misma y la sustentaban.

Llegados a este punto se hace evidente que desde Ayuntamiento de Jávea no se han realizado las actuaciones necesarias para atender las recomendaciones del Síndic contenidas en la Resolución de consideraciones de 04/04/2023. Ese comportamiento ha impedido alcanzar, de manera efectiva, la satisfacción de los derechos reclamados por la persona promotora de la queja.

La Ley 2/2021, de 26 de marzo, que regula las facultades específicas de la institución del Síndic de Greuges, nos permite, en el artículo 41.d), hacer públicas las recomendaciones y sugerencias emitidas y su incumplimiento cuando una administración pública —haya aceptado nuestra resolución o no— no lleve a cabo las actuaciones necesarias para atenderlas, como en el presente caso. En consecuencia, esta Resolución de cierre, junto con la Resolución de consideraciones, se publicará en elsindic.com/actuaciones.

De esta forma toda la ciudadanía, incluidos los miembros del parlamento valenciano, podrá conocer la desatención de las actuaciones propuestas por el Síndic en este procedimiento.

En atención a lo expuesto, **ACORDAMOS EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación de esta resolución a todas las partes.

Contra la presente resolución que pone fin al procedimiento de queja, no cabe interponer recurso alguno (artículo 33.4 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges).

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana