

"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	2300638
Materia	Vivienda
Asunto	Falta de respuesta del Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià respecto las condiciones de una vivienda
Actuación	Resolución de consideraciones a la Administración

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Antecedentes

1.1 Con fecha 20/02/2023 la persona promotora del expediente presentó una queja en la que manifestaba su reclamación ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià por las filtraciones que estaba sufriendo en su vivienda a consecuencia de las condiciones insalubres en las que se encuentra la vivienda de un vecino.

1.2 Con fecha 21/02/2023 admitida la queja a trámite, se requirió al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre los hechos que motivaron el escrito de queja del interesado y en particular, solicitamos información sobre las medidas adoptadas o que están previstas adoptar para investigar la realidad de los hechos denunciados por la persona promotora de la queja y en el caso de constatarse la realidad de los mismos, las medidas adoptadas o que esté previsto adoptar para evitar las condiciones de insalubridad por filtración de agua en la vivienda.

1.3 Transcurrido el plazo establecido, no se ha recibido el informe requerido al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià, ni consta que este haya solicitado la ampliación del plazo para emitirlo, por lo que esta institución no ha podido contrastar los hechos denunciados por la autora de la queja, de manera que resulta forzoso partir de la veracidad de estos y de la pasividad municipal a la hora de ofrecer una respuesta expresa y motivada a la interesada, investigando los hechos denunciados.

2 Consideraciones

2.1 Derechos y libertades públicas relacionadas con la presente queja

2.1.1 El presente expediente de queja se inició por la posibilidad de que se hubiera afectado el derecho de la persona interesada a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que ampara el artículo 47 de la Constitución española, en el marco del derecho a una buena administración de la persona promotora del expediente.

Ninguna información aporta la administración, a pesar de haber sido expresamente requerida para ello por parte de esta institución, consecuencia de ello, es que la persona afectada, promotora del expediente, no han podido conocer cuál es el estado de tramitación de este asunto, cuáles son las actuaciones que el Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià, en ejercicio de sus competencias, va a emprender para revertir la inactividad que se está produciendo y cuál es el plazo temporal previsto para ejecución de las mismas.

El deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 contempla que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el **deber de 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.**

Por su parte, a nivel autonómico el 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 establece en su artículo 189 **“Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones”**:

1. **Las personas propietarias de construcciones y edificios** deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio

Si este deber es incumplido, como parece que ha ocurrido en este supuesto concreto, debe ser exigido por la autoridad municipal, la cual tras efectuar la oportuna visita de inspección debe ordenar que se lleven a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar dicho fin.

Así, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, debe dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a realizar los trabajos necesarios para conservar en aquellos las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.

En concreto el artículo 192 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell recoge dentro de las obligaciones del Ayuntamiento:

- a) Dictar las mencionadas **órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.**

Y el apartado 5 del citado artículo 192 dispone que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

- a) **Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.**

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

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 de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.

En suma, la legislación urbanística atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten. Conforme a dicha normativa, las autoridades administrativas locales están legitimadas para dictar las oportunas órdenes de ejecución, requiriendo a los propietarios para que realicen las operaciones necesarias a fin de restablecer el estado de conservación, seguridad y salubridad que parece haberse conculcado.

Pues bien, en este tipo de situaciones no se dirimen intereses particulares, sino generales, y mediante la actuación de los poderes públicos pueden evitarse situaciones de riesgo.

Por tanto, el Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià tiene competencia para intervenir en el asunto objeto de la queja presentada ante esta institución y ello con independencia de los problemas de índole civil que se puedan producir entre los propietarios de los pisos, ya que estas cuestiones privadas no pueden servir de excusa para que no se cumpla con el deber que la legislación impone, como se ha expuesto más arriba.

Si ese Ayuntamiento no adopta las medidas señaladas en los párrafos precedentes y se produce algún percance o se atenta contra la salud y seguridad de las personas, cualquier afectado podría exigir la responsabilidad patrimonial de la Administración local.

No debe olvidarse que la ejecución forzosa de los actos administrativos constituye una de las potestades de la Administración, cuya justificación se encuentra en la adecuada satisfacción de los intereses públicos consagrada en el Art. 103 CE, objetivo que debe considerarse irrenunciable. En este sentido el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece que la competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes.

En principio, pues, no puede aceptarse que la Administración disfrute de la posibilidad de optar entre la ejecución de sus actos o su inejecución, puesto que el interés público debe ser protegido por ella hasta sus últimas consecuencias, y esto no sucede, en el aspecto urbanístico, hasta que se repone totalmente la situación del inmueble al estado urbanístico debido.

2.1.2 Respecto de esta falta de respuesta a los escritos presentados por la persona interesada, es preciso tener en cuenta que el artículo 21 (Obligación de resolver) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas es claro al señalar que:

«la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación».

Asimismo, esta previsión ha de ser puesta en conexión con lo establecido en el artículo 29 de la citada norma procedimental, cuando señala que «los términos y plazos establecidos en esta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos».

Por otra parte, debemos tener presente que el artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana reconoce que «todos los ciudadanos tienen derecho a que las administraciones públicas de la Generalitat traten sus asuntos de modo equitativo e imparcial y en un plazo razonable».

En relación con esta cuestión, debe tenerse en cuenta que el artículo 8 de nuestro Estatuto de Autonomía (norma institucional básica de nuestra comunidad autónoma) señala que «los valencianos y valencianas, en su condición de ciudadanos españoles y europeos, son titulares de los derechos, deberes y libertades reconocidos en la Constitución Española y en el ordenamiento de la Unión Europea (...)», indicando que «los poderes públicos valencianos están vinculados por estos derechos y libertades y velarán por su protección y respeto, así como por el cumplimiento de los deberes».

A su vez, el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Derecho a la Buena Administración) establece que «toda persona tiene derecho a que las instituciones, órganos y organismos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable».

La vigencia de las disposiciones analizadas consideramos que impone a las administraciones un **plus de exigencia** a la hora de abordar el análisis de los escritos que les dirijan los ciudadanos y darles respuesta, en el marco del derecho a una buena administración.

Este derecho a una buena administración se conforma así como un derecho básico y esencial de la ciudadanía valenciana, que se integra, como mínimo, por los derechos de la persona a que las administraciones públicas atiendan en un plazo razonable las peticiones que esta les formule, dando una respuesta expresa y motivada a las mismas, de manera que el ciudadano pueda conocer en todo momento cuál es la posición de la administración concernida respecto de su problema, para, en caso de discrepancia, poder ejercer las acciones de defensa de sus derechos que estime más adecuadas.

Lo que no cabe en ningún caso es que, ante una petición formulada por la persona interesada conforme a los requisitos exigidos legalmente, la administración no ofrezca una resolución o emita una resolución carente de la justificación adecuada que permita al solicitante entender los motivos por los que la administración ha adoptado la citada resolución.

Finalmente, consideramos preciso destacar que el artículo 33.2.c de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges, faculta a este para instar a las administraciones públicas a «resolver, en tiempo y en forma, las solicitudes presentadas y los recursos planteados en su ámbito competencial».

2.2 Conducta de la Administración

El artículo 39.1.a) de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, establece lo siguiente:

“Se considerará que existe **falta de colaboración** con el Síndic de Greuges cuando, en los plazos establecidos para ello, se produzcan los siguientes hechos:

a) No se facilite la información o la documentación solicitada (...).”

El Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 21/02/2023, incumplándose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià se niega a colaborar con el Síndic de Greuges, se hará constar en las resoluciones que pongan fin al procedimiento, así como en los informes anuales, especiales y extraordinarios que emita el Síndic de Greuges ante Les Corts Valencianes, en cuyo caso se indicará también la identidad de las personas responsables.

La persistencia en las actitudes obstaculizadoras que derive en un comportamiento hostil o sistemáticamente entorpecedor de las investigaciones llevadas a cabo por el Síndic de Greuges, dará lugar a un informe especial de carácter monográfico, en el que se identificará a las autoridades y al personal que sean responsables de lo sucedido

3 Resolución

A la vista de lo que hemos expuesto y conforme a lo que establece el artículo art. 33 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, formulamos al **AYUNTAMIENTO DE CALLOSA D'En SARRIÀ** las siguientes recomendaciones y sugerencias:

PRIMERA: SUGERIMOS al Ayuntamiento que gire visita de inspección a fin de comprobar si la vivienda denunciada cumple las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles y, en caso negativo, dictar orden de ejecución de las actuaciones que sean precisas para garantizar que aquella reúna dichas condiciones, con advertencia de las facultades municipales en caso de incumplimiento, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 189 y 192 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 en el ámbito de la Comunitat valenciana.

SEGUNDA: RECOMENDAMOS al Ayuntamiento que, en caso de no contar con el consentimiento del titular de la vivienda denunciada, solicite ante la autoridad judicial competente el correspondiente mandamiento judicial de entrada en domicilio para el restablecimiento -por los servicios municipales- de las condiciones de higiene y salubridad en vivienda, en forma subsidiaria a la obligación y deber que recaen en el propietario. Todo ello en aras de los principios de actuación de las Administración pública previstos en el artículo 103 de la Constitución, y, en aras de los derechos a la protección de la salud (artículo 43 de la Constitución) y a la sanidad ambiental (artículo 45 de la misma); así como al derecho a disfrutar de vivienda digna (Artículo 47 de la Carta Magna).

TERCERA: RECORDAMOS al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià **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.

CUARTA. En consecuencia, **RECOMENDAMOS** al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià que adopte las medidas que resulten precisas para resolver, de manera expresa, motivada y a la mayor brevedad posible, el procedimiento iniciado a resultas de la denuncia formulada por la persona interesada, notificando a esta la resolución que se adopte, en cuanto interesada, e indicándole los recursos que le cabe ejercer en caso de discrepancia con su contenido.

QUINTA: RECORDAMOS al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià **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.

SEXTA: El Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià está 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. Así:

- Si manifiesta su aceptación, hará constar las medidas adoptadas para su cumplimiento. Si el plazo para cumplirlas resultara superior, la respuesta deberá justificar esta circunstancia e incluir el plazo concreto comprometido para ello.

- La no aceptación habrá de ser motivada

SÉPTIMA: Se acuerda notificar la presente resolución al Ayuntamiento de Callosa D'En Sarrià y a la persona interesada.

OCTAVO: Se acuerda publicar esta resolución en la página web del Síndic de Greuges.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana