

"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

<b>Queja</b>	<b>2301681</b>
<b>Materia</b>	Urbanismo
<b>Asunto</b>	Humedades causadas por vivienda en inadecuado estado de conservación
<b>Actuación</b>	Resolución de consideraciones a la Administración

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1. Antecedentes.

1.1. El 18/05/2023, la persona promotora del expediente interpuso una queja en la que manifestaba su reclamación por las molestias derivadas del inadecuado estado de conservación de una vivienda contigua a otra de su propiedad.

Es preciso recordar que, sobre esta misma cuestión, esta institución tramitó el previo expediente de queja 2202591, en el marco del cual se dictó la [resolución de consideraciones](#) de fecha 14/11/2022, por la que se formuló al Ayuntamiento de Xàtiva la recomendación de que, «en el marco de sus competencias, adopte todas las medidas que resulten precisas para evaluar el estado de conservación, seguridad y ornato de la edificación de referencia, garantizando, si resultara preciso, el cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes de conservación de la misma en unas adecuadas condiciones, de acuerdo con la normativa urbanística que resulta de aplicación».

La aceptación de dicha recomendación por parte del Ayuntamiento determinó [el cierre del expediente de queja](#) en fecha 19/12/2022. En su escrito de respuesta, la administración expuso:

Por esta Alcaldía, se aceptan las recomendaciones realizadas por el Síndic de Greuges. En cuanto a las medidas a adoptar, previo informe de los servicios técnicos municipales, se cursará la correspondiente orden de ejecución en la que se detallarán las medidas concretas a adoptar por la propiedad del inmueble encaminadas a garantizar su correcto estado de conservación, seguridad y ornato.

La promotora del expediente indicó en su nuevo escrito que, a pesar del tiempo transcurrido, no se habían materializado los compromisos asumidos por la administración y, en consecuencia, no se había solucionado el problema medioambiental que padece.

1.2. El 26/05/2023, admitida la queja a trámite, se requirió al Ayuntamiento de Xàtiva que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre «las actuaciones realizadas para dar cumplimiento a la recomendación emitida por el Síndic de Greuges, que fue aceptada expresamente por dicha administración local. En este sentido, expondrá los actos y/o resoluciones dictados al efecto y, en caso de que no hayan sido emitidos, las medidas adoptadas, o a adoptar, para revertir esta situación».

1.3. Transcurrido el plazo de un mes, no se ha recibido el informe requerido al Ayuntamiento de Xàtiva, 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 los mismos y de la pasividad municipal a la hora de dictar la orden de ejecución anunciada, «en la que se detallarán las medidas concretas a adoptar por la propiedad del inmueble encaminadas a garantizar su correcto estado de conservación, seguridad y ornato».

## 2. Consideraciones

### 2.1. Derechos y libertades públicas relacionadas con la presente queja.

El presente expediente se inició por la posibilidad de que se hubiera afectado el derecho de la persona interesada a que las administraciones públicas traten los asuntos que le afectan en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración (artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).

Como se ha señalado con anterioridad, ninguna información ha aportado el Ayuntamiento de Xàtiva sobre el objeto de la reclamación de la persona interesada, por lo que hemos de partir de la veracidad de las alegaciones formuladas por esta cuando señala que la administración no ha realizado las actuaciones precisas para dar cumplimiento a la recomendación que aceptó, a pesar del tiempo transcurrido desde entonces.

Al respecto, debemos iniciar nuestras consideraciones recordando que la aceptación de las recomendaciones del Síndic de Greuges no debe ser entendido como un acto puramente formal, sino que debe encontrarse destinado a promover la adopción de acuerdos y decisiones que produzca un efecto real en la esfera jurídica de los derechos de los interesados, promotores de los expedientes de queja.

En concreto, la Ley que regula el funcionamiento de esta institución (Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges) establece en su artículo 41 que «cuando una administración pública, haya o no aceptado las recomendaciones o sugerencias contenidas en la resolución de un determinado procedimiento de queja, no lleve a cabo las actuaciones necesarias para atenderlas, el síndico o la síndica de Greuges podrá (...) requerir a los órganos o autoridades implicadas para que modifiquen sus prácticas y hagan efectivas las recomendaciones o sugerencias realizadas (...)».

Actuando en consecuencia, no podemos sino reiterar las recomendaciones que formulamos en nuestra anterior [resolución de consideraciones](#) del expediente 2202591 y los argumentos sobre los que aquellas se sustentaban, a cuya lectura nos remitimos en este punto, al efecto de evitar reiteraciones innecesarias.

No obstante, estimamos oportuno recordar que el artículo 15 (Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas) 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, es terminante al indicar 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 (...) [de] (...) 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».

El artículo 189 (Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones) 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, señala que «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».

Tal y como se indicó en la resolución previamente emitida, el Ayuntamiento de Xàtiva debe velar porque los propietarios de las edificaciones y solares mantengan los mismos en un adecuado estado de conservación y ornato, evitando con ello la causación de molestias y riesgos, de cualquier naturaleza, a los propietarios colindantes y a los vecinos de la localidad como consecuencia del incumplimiento de estas obligaciones.

### 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 que «se considerará que existe falta de colaboración con el Síndic de Greuges cuando, en los plazos establecidos para ello, (...) no se facilite la información o la documentación solicitada (...)».

El Ayuntamiento de Xàtiva todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 26/05/2023, incumplándose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento de Xàtiva 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 33 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, formulo al **Ayuntamiento de Xàtiva** las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

**Primero. REITERO la RECOMENDACIÓN** de que adopte, en el marco de sus competencias, todas las medidas que resulten precisas para evaluar el estado de conservación, seguridad y ornato de la edificación de referencia, garantizando, tal y como se anunció, el cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes de conservación de la misma en unas adecuadas condiciones, de acuerdo con la normativa urbanística que resulta de aplicación.

**Segundo. 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.

El Ayuntamiento de Xàtiva está obligado a responder por escrito en un plazo no superior a un mes desde la recepción del presente acto (artículo 35 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges). Su respuesta habrá de manifestar, de forma inequívoca, su posicionamiento respecto de las recomendaciones o sugerencias contenidas en la presente resolución. 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

Finalmente, **SE ACUERDA** notificar la presente resolución a todas las partes y proceder a su publicación en la página web del Síndic de Greuges.

Ángel Luna González  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana