

"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 2402396
Materia Servicios públicos y medio ambiente.
Asunto Abastecimiento de agua.
Autoservicio de Lavandería.

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El 18/06/2024 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2402396, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular (...) y que se ajusta a la normativa que rige el funcionamiento de esta institución.

La persona promotora denunció la falta de respuesta del Ayuntamiento de Buñol al escrito de fecha 25/04/2024 de solicitud de arreglo de tubería que da acceso de agua a su autoservicio de lavandería, cuyo negocio ha tenido que cerrar.

Del análisis de los hechos descritos y la normativa aplicable se dedujo que la presunta inactividad del Ayuntamiento de Buñol, podría afectar al derecho a una buena administración en el marco del derecho a disfrutar de unos servicios públicos de calidad, por lo que en fecha 20/06/2024 mediante Resolución de Inicio se admitió a trámite y con el fin de contrastar lo que la persona promotora expone en su queja, solicitamos al Ayuntamiento de Buñol un informe sobre si se había dado respuesta al escrito presentado en fecha 25/04/2024, en relación con el arreglo de tubería de acceso al abastecimiento de agua en el autoservicio de lavandería de la persona promotora de la queja.

Transcurrido el plazo señalado no recibimos el informe de la administración, por lo en fecha 2/08/2024 mediante Resolución de Consideraciones, formulamos las siguientes al Ayuntamiento de Buñol:

- 1 RECORDAMOS 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.
- 2 RECOMENDAMOS que, si no lo hubiera hecho ya, proceda a ofrecer una respuesta expresa, congruente y motivada al escrito presentado por la persona interesada en fecha 25/04/2024 sobre solicitud de arreglo de tubería que da acceso de agua a su autoservicio de lavandería, abordando y resolviendo todas y cada una de las cuestiones planteadas en el mismo, notificándole la resolución que se adopte, con indicación de las acciones que le cabe ejercer en caso de discrepancia con su contenido.
- 3 RECORDAMOS 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.

En fecha 5/09/2024 recibimos informe de la administración local, adjuntando Resolución de la Concejalía delegada de patrimonio, servicios y obras municipales, feria y fiesta, nº 1329 de fecha 2/09/2024, de cuyos fundamentos jurídicos destacamos lo siguiente:

(...) PRIMERO. - Que el Ayuntamiento como empresa suministradora del servicio de agua potable le corresponde las cuestiones de todo orden que afectan a los suministros de agua potable. En concreto, en lo que se refiere a la acometida de agua, que comprende el conjunto de tuberías y otros elementos que unen las conducciones viarias con la instalación interior del inmueble que se abastece. Las características de las acometidas, tanto en lo que respecta a las dimensiones, tipo de instalación, trazado y material, como a su ejecución, punto de conexión a la red de distribución general, se determinan por el Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006.

De esta manera a la vista del informe técnico obrante en el expediente procede no acceder a lo solicitado por la interesada, por disponer el edificio en régimen de propiedad horizontal de dos acometidas.

SEGUNDO. - Que los propietarios de edificios deben 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, de conformidad con el art. 15.1 del R.D.L. 7/2015, por el que se aprueba el T.R.L.S. y R.U., en concordancia con el art. 189.1 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante T.R.L.O.T.U.P.).

Todo parece indicar que existe una fuga de agua en el interior del edificio que afecta al servicio de suministro de agua tanto del local destinado a lavandería como a la red general de suministro por el volumen de agua desperdiciado.

Para que esa situación no continúe produciéndose, la Brigada de Obras y Servicios Municipales deberá proceder al cierre de manera cautelar del suministro por la acometida que presta servicio a la instalación interior deteriorada.

Asimismo, a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO AVDA. (...) se le debe comunicar el cierre de manera cautelar del suministro por la acometida que presta servicio a la instalación interior deteriorada, a los efectos que tenga conocimiento de ello y la reparen, para lo cual deberán presentar declaración responsable de obras.

TERCERO. - Que el art. 189.2 del T.R.L.O.T.U.P. dispone que "Las personas propietarias de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, en los términos y condiciones que haya determinado reglamentariamente la conselleria competente en materia de vivienda, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica, a cargo de órgano facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio

Teniendo en cuenta la fuga de agua en el interior del edificio, resulta aconsejable que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO AVDA. (...) adelante la inspección técnica IEEV.CV.

CUARTO. - Que los propietarios de local identificado como AV (...) con referencia catastral (...), son (...) por lo que procede requerirles a fin de que faciliten al fontanero municipal el acceso al interior del local de su propiedad a fin de realizar las comprobaciones pertinentes."

Por la presente RESUELVO:

1º.- No acceder a lo solicitado por Dª (...) consistente en la instalación de acometida individualizada al local emplazado en el edificio sito en Avda. (...), con referencia catastral (...), en régimen de propiedad horizontal por disponer el edificio de dos acometidas.

- 2º.- Requerir a la Brigada de Obras y Servicios Municipales que proceda al cierre cautelar del suministro de la acometida que presta servicio a la instalación interior deteriorada.
- 3º.- Comunicar a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO (.) que se va a proceder al cierre cautelar del suministro de la acometida que presta servicio a la instalación interior deteriorada, la cual deben repararla para ello presentarán una declaración responsable de obras y, una vez realizados los trabajos, solicitar el restablecimiento del suministro por dicha acometida.
- 4º.- Poner en conocimiento de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (...) que deben realizar la inspección técnica IEEV.CV.
- 5º.- Requerir a Dª (...) que faciliten al fontanero municipal el acceso al interior del local de su propiedad a fin de realizar las comprobaciones pertinentes.
- 6º.- Notificar la presente a Dª (...), a Dª (...) como Presidenta de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (...), a Dª (...) administradora de dicha Comunidad.
- 7º.- Informar al SINDIC DE GREUGES que mediante la presente se da respuesta a la interesada de todas las cuestiones suscitadas en sus escritos (...).

La persona promotora de la queja presentó alegaciones en fecha 9/09/2024, sintetizada en el sentido siguiente:

(...) A fecha de hoy ya tengo resolución del Ayuntamiento en la que se me deniega la acometida individualizada de agua a mi local, por lo que sólo me queda como recurso que la comunidad de propietarios tenga a bien resolver mi problema, ante lo cual no hay ninguna voluntad de hacerlo.

Les adjunto textualmente el último correo que me envió la administradora de la finca el pasado día 15 de julio, ante una carta de queja que pretendía llevar al Colegio de Administradores y para la cual necesitaba la firma de la presidenta de la comunidad:

«Informarte que los bajos no forman parte de la Comunidad que administro, integrada únicamente por las viviendas, formado una subcomunidad que, a nivel de gestión de gasto funciona de forma independiente. Por ello los bajos no pagáis gastos de administración y únicamente sois requeridos para el pago de la parte proporcional del seguro y derramas que afecten a los elementos comunes del edificio (terrazas, fachadas, etc.).

Ahora bien, una vez determinado (a costa de la Comunidad de viviendas) que el problema del suministro de agua de su bajo viene de la fuga de la tubería independiente que abastece el mismo, los vecinos en Junta General Extraordinaria, no autorizaron el permitirle que se conecte a la tubería del edificio, ya que ésta no puede abastecer más tomas, siendo pues de cuenta y cargo de los bajos, la solución de la incidencia con la que se encuentran, al ser una tubería independiente de la toma que abastece al edificio» (...).

(...) Rogaría que ustedes le hagan entrar en razón para que la administradora ejecute sus funciones y resuelva un problema que está afectando gravemente a mi negocio, pues desde abril estoy pagando autónomo y gastos del local sin recaudar un solo euro (...).

Llegados a este punto, hemos de finalizar la instrucción de la presente queja, por cuanto el Ayuntamiento de Buñol, aunque sea de manera tardía, a requerimiento de esta Institución, ha respondido a la solicitud de fecha 25/04/2024, a través de una resolución motivada del concejal delegado, por la que se deniega la instalación de acometida individualizada al local emplazado en el edificio sito en Avda. (...), con referencia catastral (...), en régimen de propiedad horizontal por disponer el edificio de dos acometidas.

Debe tenerse en cuenta que la administración se ha pronunciado respecto a la solicitud formulada de forma expresa y motivada, sin que pueda el Síndic valorar el mayor o menor acierto jurídico de estas decisiones, ni modificar o anular actos administrativos. (artículo 33.3 de la Ley 2/2021).

Si discrepa del contenido de la resolución municipal emitida, queda abierta la vía de recurso administrativo y en su caso, el acceso a la jurisdicción contencioso-administrativa para la adecuada defensa de sus intereses.

Las cuestiones que plantea en su escrito de fecha 9/09/2024, respecto a la intervención de esta Institución para dirimir las controversias derivadas de la Comunidad de propietarios y de la Administración de fincas, exceden del ámbito competencial de esta institución y, ante la falta de acuerdo, deberán ser resueltas, en su caso, por el órgano judicial correspondiente.

Respecto a la actuación del Ayuntamiento de Buñol, si bien no contestó a la petición de informe contenida en nuestra Resolución de Inicio, resolvió el asunto a requerimiento de esta Institución cumpliendo nuestras principales consideraciones.

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

De acuerdo con el artículo 33.4 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges, las resoluciones adoptadas sobre el cierre de las quejas presentadas no son recurribles.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana