

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

Queja 2600605
Materia Urbanismo
Asunto Falta de respuesta a un escrito denunciando el estado de insalubridad e inseguridad de un inmueble

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El 06/02/2026 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2600605, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular por la falta de respuesta a unos escritos presentados ante el Ayuntamiento de Alicante en fechas 22/08/2025 y 06/10/2025 en los que denunciaba el estado de insalubridad e inseguridad de un inmueble.

En fecha 09/02/2026 la queja fue admitida a trámite por entender que la presunta inactividad del Ayuntamiento de Alicante podría afectar al derecho de la persona promotora del expediente a una buena administración (art. 9 del Estatuto de Autonomía) y más concretamente al derecho a obtener respuesta por parte de la Administración (art 21 ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

En esa misma fecha solicitamos información al Ayuntamiento de Alicante, que en fecha 13/02/2026 nos informa de que en fecha 26/01/2026 se ha requerido a la propiedad del inmueble para que acredite el cumplimiento de las obligaciones de conservación del inmueble en relación con las bajantes de saneamiento.

El contenido del informe es el siguiente:

Mediante Decreto de fecha 6 de noviembre de 2025 se ordenó a la comunidad de propietarios afectada la ejecución de las actuaciones detalladas en el informe técnico de fecha 12 de septiembre de 2025, cuyo contenido se transcribe a continuación:

INFORME TÉCNICO

"(...)

ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

Se realiza visita de comprobación visual a la vivienda Bajo Izquierda, a las 12:00 h del día 11/09/2025.

En el momento de la visita no se observan fugas activas de agua, si bien la usuaria de la vivienda refiere que, en momentos de lluvia, se producen filtraciones localizadas en uno de los dormitorios y en la cocina, mostrando diversas fotografías y vídeos.

Se observan manchas de humedad muy localizadas en las zonas afectadas, informando la usuaria de la reparación de los acabados por sus propios medios.

Asimismo, la usuaria de la vivienda refiere presencia generalizada de humedad ambiental, con presencia de moho en distintas zonas.

En el momento de la visita las ventanas del salón se encuentran abiertas, ventilando la estancia; el dormitorio afectado dispone de dos ventanas de pequeñas dimensiones y la cocina carece de ventilación natural.

A pesar de que durante la visita no puede identificarse con claridad la presencia de moho en los elementos constructivos de la vivienda, la usuaria muestra distintos enseres personales afectados.

Se observan también diversas manchas en el falso techo del dormitorio principal (junto al salón), que podrían ser de humedad por absorción de la escayola.

Asimismo, se aprecian manchas de humedad de ascendencia capilar en varios puntos de la vivienda.

MEDIDAS A ADOPTAR

Como consecuencia de todo lo anterior, se estima conveniente requerir a la propiedad del edificio para que, bajo su responsabilidad:

A) En un plazo no superior a 15 días, previa la redacción de la correspondiente documentación técnica necesaria y bajo la dirección e inspección de técnico competente, proceda a:

Revisión pormenorizada, y consecuente reparación, de la red de las bajantes de la red de saneamiento del edificio.

Revisión pormenorizada y realización de informe de la revisión, por empresa especializada, mediante cámara de televisión de la red horizontal de saneamiento del edificio, desde las bajantes hasta la acometida a la red de alcantarillado, incluida la misma, para detectar posibles obstrucciones, roturas o falta de estanqueidad.

Las obras de rehabilitación no podrán comenzarse sin el nombramiento de un director facultativo legalmente capacitado. El inicio de las obras de rehabilitación deberá acreditarse previamente ante este Departamento y ante la Policía Local si ésta exigiera licencia de obras, mediante escrito del técnico legalmente capacitado en el que exprese la aceptación de la Dirección Facultativa de las obras.

El plazo para el cumplimiento de lo ordenado se estima en dos semanas, contadas desde el inicio de las obras.

El presupuesto estimado, a los efectos de incoación de expediente de multa coercitiva por incumplimiento de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 5.800 € (CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS).

Una vez finalizadas las obras deberá presentarse el Certificado Final de Dirección de Obra, firmado por técnico legalmente capacitado.

El informe de la revisión de la red de saneamiento deberá estar firmado por el técnico responsable de la empresa, incluyendo los datos de identificación y justificando el estado de dicha red.

B) En un plazo no superior a tres meses, presentar el Informe de Evaluación del Edificio de Viviendas (IEEV.CV), a cargo de facultativo competente, para evaluar el estado de conservación del edificio, según lo estipulado en el artículo 189.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El IEEV.CV deberá estar registrado en el Registro autonómico de Informes de Evaluación del Edificio de Viviendas de la Comunitat Valenciana, lo que deberá justificarse mediante la presentación del correspondiente justificante de registro.

El presupuesto estimado, a los efectos de incoación de expediente de multa coercitiva por incumplimiento de esta obligación, asciende a 1.100 € (MIL CIENTO EUROS)."

Posteriormente, mediante oficio de fecha 26 de enero de 2026, se practicó requerimiento de apercibimiento para que la propiedad afectada acreditase documentalmente el cumplimiento de la obligación de conservación relativa a:

- Revisión pormenorizada y consecuente reparación de la red de bajantes de la red de saneamiento del edificio.
- Revisión pormenorizada y realización de informe de revisión por empresa especializada, mediante cámara de televisión de la red horizontal de saneamiento del edificio, desde las bajantes hasta la acometida a la red de

alcantarillado, incluida la misma, a fin de detectar posibles obstrucciones, roturas o falta de estanqueidad.

En dicho requerimiento se concedió un plazo de diez días, a contar desde el día siguiente al de la recepción del mismo, para que en defensa de su derecho presentara la documentación acreditativa en el Registro General de esta Corporación.

Asimismo, se indicaba que, en caso de no hacerlo, continuaría la tramitación del procedimiento legalmente establecido por incumplimiento injustificado de la orden, lo que facultaría a la Administración para adoptar medidas de ejecución forzosa mediante la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe máximo cada una de ellas de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas, conforme a lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

En fecha 13/02/2026 se dio traslado del citado informe a la persona promotora del expediente, a fin de que pudiera formular las alegaciones o consideraciones que estimara oportunas.

Posteriormente, en fecha 26/02/2026, en trámite de alegaciones, la interesada presentó escrito en el que manifiesta quedar informada de las actuaciones realizadas por parte de la Administración municipal, mostrando asimismo su confianza en que se continúe con la tramitación del expediente hasta la efectiva ejecución de las reparaciones necesarias.

En atención a lo expuesto, habiéndose dado respuesta a la interesada y habiéndose iniciado el correspondiente expediente de exigencia del deber de conservación, **SE ACUERDA EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación a todas las partes.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana