

Sindica de Agravios de Burjassot

Rfa. Queja. 1-2018- exp. 26196

Asunto: daños estructurales, de sanidad y salubridad

Fecha: 31/07/2018

Informe sobre la queja presentada por D. -----, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de----- de Burjassot en fecha 18 de abril de 2018.

Considerando que la queja reunía los requisitos exigidos por la Ley reguladora de esta Institución, la misma fue admitida a trámite.

El objeto de la presente queja se basa en la petición formulada por el interesado en relación con los escritos que presentaron en fecha 18 de abril de 2017, en el que refería los daños estructurales, de sanidad y salubridad que causaban las condiciones ruinosas en las que se encontraba el número ---de dicho Paseo.

En fecha 21 de septiembre de 2017, presentó ante el Ayuntamiento y para unir a su anterior reclamación, informe técnico de los daños que les eran causados en su edificio por el estado ruinoso en el que se encuentra el edificio número --- que colinda con él, ampliando estos datos mediante otro informe, presentado en fecha 21 de noviembre de 2017.

En dichas reclamaciones, referían entre otros, la rotura de tabiques y grandes filtraciones de agua en su pared (colindante con la número -- de dicho Paseo), que según manifestaciones del perito técnico podían acarrear la posibilidad de arrastre y hundimiento de dicha pared medianera, con el peligro que conllevaría en el caso de que se produjera el desplome de la citada finca.

También la proliferación de roedores, cucarachas, insectos y microorganismos que allí puedan hallarse, siendo altamente perjudiciales para la salud pública.

En uno de los informes técnicos aportados, se manifiesta que existen agrietamientos y fisuras en las viviendas así como el levantamiento de baldosas de terrazo del suelo. Indicando que estos desperfectos se encuentran localizados en la tabiquería de la medianera con la finca número--- de dicho Paseo y afectan a las viviendas de la primera y segunda planta del edificio (número de puerta 2 y 3), plantas que comparten el muro de medianera con la construcción del edificio anexo que además cuenta con el entorno de protección de zona BIC.

En este sentido y con el objeto de contrastar el escrito de queja, solicité en fecha 12/06/2018, informe técnico al departamento de Urbanismo, y siendo que a fecha de hoy, no han contestado a mi petición por lo que seguidamente expondré los datos de que dispongo para elaborar el informe definitivo.

A la vista de las fotografías remitidas a esta Sindicatura a través de e-mail por parte de la comunidad de propietarios de -----, en fechas 12/07/2018 y 20/07/2018 y, sobre todo por la visita que he hecho personalmente al edificio en cuestión desde la terraza del edificio del presentador esta queja, he podido comprobar" in situ" el estado en que se encuentra su parte exterior y no la interior por no poder acceder a ella.

Al parecer esta finca forma parte de tres edificios, adquiridos por un inversor, y, dejados sin reconstruir o rehabilitar, por la llamada "crisis de la construcción". Desde la terraza del edificio de-----, se puede apreciar sin ninguna duda el estado ruinoso que presentan las partes de los edificios que en su día debieron ser patios o zonas abiertas, sin el menor atisbo de conservación ni de limpieza, los derrumbes están claros, se aprecia algún tipo de techo que ahora mismo está casi derrumbado, siendo imposible, seguramente, poner un pie en ellos, por el gran peligro que podría conllevar, la maleza y los árboles han tomado posesión de todos los espacios, y además el posible peligro (según los informes técnicos aportados) para el edificio colindante por el riesgo de que las paredes que están en contacto con este edificio puedan ser arrastradas, por lo que estimo totalmente

improcedente que se mantenga esta propiedad en el estado en que se encuentra. Si bien es imposible poder asegurar el estado en que se pueda encontrar el interior de la vivienda por no poder acceder a ella.

En las referidas fotografías se aprecia igualmente, el estado del muro colindante, paredes y suelo de uno de los pisos, en concreto el piso número 3, aunque también afectan al piso número 2, (según refiere también en los informes periciales) pero no me han aportado fotografías por no encontrarse los propietarios en sus viviendas.

Llegados a este punto, en atención al contenido inicial de la queja, y dado que el Departamento de Urbanismo no ha remitido el informe solicitado en su día, a pesar de que he dejado transcurrir algo más de tiempo en su espera, procedo a resolver la presente queja en base a los datos obrantes en el expediente y exponiendo una serie de razonamientos que espero acoja como fundamentos de la recomendación con la que finalizaré.

La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificar cualquiera que sea su forma de inicio (Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento administrativo Común) Es una obligación legal básica de la administración que se conforma en un derecho esencial del interesado.

La Administración Local y su gobierno son los que legalmente están obligados a responder. Y es el único instrumento que permite al interesado defenderse.

El art. 103.1 de la Constitución Española exige de las Administraciones Públicas que se cumplan razonablemente las expectativas que la sociedad legítimamente le demanda, entre ellas y muy importante el deber de la Administración de tramitar y resolver los procedimientos en los plazos legalmente establecidos, evitando la caducidad de los mismos.

Resulta un hecho objetivo, que las reclamaciones presentadas en abril del 2017 ante el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Burjassot no han sido resueltas y, que los posibles daños estructurales y las molestias ocasionadas a los vecinos siguen su curso, sin que se haya hecho nada para paliarlos en la medida que sea posible.

En este sentido, es necesario tener presente que es una competencia esencial de esta Sindicatura, velar porque la administración resuelva en tiempo y forma las peticiones y recursos que le hayan presentado.

En relación con el objeto del presente expediente, relativo a las condiciones de salubridad e higiene en las que se encuentra la parcela objeto del escrito del interesado, es preciso recordar que el artículo 180 (Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones), de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, establece que:

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El Artículo 180 dice: Deber de conservación y rehabilitación periódica de edificaciones.

Asimismo, el art. 182, (de órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención) de la citada Ley 5/2014, de 25 de julio, establece que:

Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas: Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.

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. Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de esta ley.

Su artículo 188, 3, 4, refieren que corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y además propone la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar razonablemente, la improcedencia de esto último...

El artículo 191, 2, de la citada Ley, dice que, la pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediante incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble, según lo previene esta Ley, con las consecuencias previstas en su artículo 103.

Igualmente el art. 15.1 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, señala 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 siguientes:

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.

Los Ayuntamientos deben velar porque los propietarios de los terrenos mantengan los mismos en un adecuado estado de conservación, evitando con ello las molestias y riesgos a los propietarios de las fincas colindantes.

Por lo tanto y a la vista de todo ello, encuentro oportuno **RECOMENDAR** al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Burjassot, primeramente, la obligación de dar una respuesta a todos los escritos y reclamaciones que lleguen a su Departamento ( Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo, art. 21); en segundo lugar, que ordene la adopción de medidas para la conservación y mantenimiento de los terrenos objetos de esta queja en unas adecuadas condiciones de seguridad, sanitarias e higiénicas a fin de que los edificios colindantes no tengan que sufrir las molestias ocasionadas tanto estructurales como higiénicas y se pueda salvaguardar la estabilidad de los edificios e incluso imponer a los propietarios la rehabilitación estructural de los mismos y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el inicio de su reclamación en el año 2017, exija a la propiedad afectada el cumplimiento del deber de conservación, con apercibimiento de imponer las correspondientes multas coercitivas y sanciones.

Y en el caso de que los propietarios no atendieran sus requerimientos **SUGERIRIA** al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Burjassot, estudiar la demolición controlada del edificio, manteniendo la fachada del edificio con el número ----cuya puerta principal que da al ---- está catalogado como zona BIC, o en su caso solamente la parte de las zonas correspondientes a los patios que es donde parece ser más urgente su intervención.

Le agradecería que me remita informe en el que me manifieste la aceptación de la recomendación que se le realizó, o en su caso, las razones que estime oportunas para no aceptarlas.

Atentamente le saluda

SINDICA DE AGRAVIOS