

Sindica de Greuges de Burjassot

Rfa. Queixa. 1-2018- exp. 26196

Asunto: danys estructurals, de sanitat i salubritat

Data: 31/07/2018

Informe sobre la queixa presentada per D. -----, en qualitat de President de la Comunitat de Propietaris de -----de Burjassot en data 18 d'abril de 2018.

Considerant que la queixa reunia els requisits exigits per la Llei reguladora d'esta Institució, la mateixa va ser admesa a tràmit.

L'objecte de la present queixa es basa en la petició formulada per l'interessat en relació amb els escrits que van presentar en data 18 d'abril de 2017, en el que referia els danys estructurals, de sanitat i salubritat que causaven les condicions ruïnoses en què es trobava el número -----del dit Passeig.

En data 21 de setembre de 2017, va presentar davant de l'Ajuntament i per a unir a la seua anterior reclamació, informe tècnic dels danys que els eren causats en el seu edifici per l'estat ruïnós en què es troba l'edifici número --- que confronta amb ell, ampliant estes dades per mitjà d'un altre informe, presentat en data 21 de novembre de 2017.

En les dites reclamacions, referien entre altres, la ruptura de barandats i grans filtracions d'aigua en la seua paret (límitrof amb la número ---- del dit Passeig) , que segons manifestacions del pèrit tècnic podien ocasionar la possibilitat d'arrossegament i afonament de la dita paret mitgera, amb el perill que comportaria en el cas que es produïra l'afonament de l'esmentada finca..

També la proliferació de rosegadors, panderoles, insectes i microorganismes que allí puguen trobar-se, sent altament perjudicials per a la salut pública.

En un dels informes tècnics aportats, es manifesta que hi ha clavillaments i fissures en les vivendes així com l'alçament de taulells de terratzo del sòl. Indicant que estos desperfectes es troben localitzats en els envans de la mitgera amb la finca número del dit Passeig i afecten les vivendes de la primera i segona planta de l'edifici (número de porta 2 i 3), plantes que compartixen el mur de mitgera amb la construcció de l'edifici annex que a més compta amb l'entorn de protecció de zona BIC.

En este sentit i amb l'objecte de contrastar l'escrit de queixa, vaig sol·licitar en data 12/06/2018, informe tècnic al departament d'Urbanisme, i sent que en data de hui, no han contestat a la meua petició pel que a continuació exposaré les dades de què dispose per a elaborar l'informe definitiu.

A la vista de les fotografies remeses a esta Sindicatura a través d'e-mail per part de la comunitat de propietaris de -----, en dates 12/07/2018 i 20/07/2018 i, sobretot per la visita que he fet personalment a l'edifici en qüestió des de la terrassa de l'edifici del presentador esta queixa, he pogut comprobar " in situ" l'estat en què es troba la seua part exterior i no la interior per no poder accedir a ella.

Segons pareix esta finca forma part de tres edificis, adquirits per un inversor, i, deixats sense reconstruir o rehabilitar, per la crida " crisis de la construcció" Des de la terrassa de l'edifici de -----, es pot apreciar sens dubte l'estat ruïnós que presenten les parts dels edificis que al seu dia van haver de ser patis o zones obertes, sense el menor indicatiu de conservació ni de neteja, els afonaments estan clars, s'aprecia algun tipus de sostre que ara mateix està quasi afonat, sent impossible, segurament, posar un peu en ells, pel gran perill que podria comportar, la mala herba i els arbres han pres possessió de tots els espais, i a més el possible perill (segons els informes tècnics aportats) per a l'edifici limítrof pel risc que les parets que estàn en contacte amb este edifici puguen ser arrossegades, per la qual cosa estime totalment improcedent que es mantinga esta propietat en l'estat en què es troba. Si bé és impossible poder assegurar l'estat en què es puga trobar l'interior de la vivenda per no poder accedir a ella.

En les referides fotografies s'aprecia igualment, l'estat del mur limítrof, parets i sòl d'un dels pisos, en concret el pis numere 3, encara que

també afecten el pis número 2, (segons referix també en els informes pericials) però no m'han aportat fotografies per no trobar-se els propietaris en les seues vivendes.

Arribats a este punt, en atenció al contingut inicial de la queixa, i atés que el Departament d'Urbanisme no hi ha remés l'informe sol·licitat al seu dia, a pesar que he deixat transcórrer un poc més de temps en la seua espera, procedisc a resoldre la present queixa basant-se en les dades que es troben en poder de l'expedient i exposant una sèrie de raonaments que espere aculla com a fonaments de la recomanació amb què finalitzaré.

L'Administració està obligada a dictar una resolució expressa en tots els procediments i a notificar siga quina siga la seua forma d'inici (Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment administratiu Comú) És una obligació legal bàsica de l'administració que es conforma en un dret essencial de l'interessat.

L'Administració Local i el seu govern són els que legalment estan obligats a respondre. I és l'únic instrument que permet a l'interessat defendre's.

L'art. 103.1 de la Constitució Espanyola exigix de les Administracions Públiques que es complisquen raonablement les expectatives que la societat legítimament li demanda, entre elles i molt important el deure de l'Administració de tramitar i resoldre els procediments en els terminis legalment establits, evitant la caducitat dels mateixos.

Resulta un fet objectiu, que les reclamacions presentades a l'abril del 2017 davant del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Burjassot no han sigut resoltes i, que els possibles danys estructurals i les molèsties ocasionades als veïns segueixen el seu curs, sense que s'haja fet res per a pal·liar-los en la mesura que siga possible.

En este sentit, és necessari tindre present que és una competència essencial d'esta Sindicatura, vetlar perquè l'administració resolga dins del termini i la forma escaient les peticions i recursos que li hagen presentat.

En relació amb l'objecte del present expedient, relatiu a les condicions de salubritat i higiene en què es troba la parcel·la objecte de

l'escrit de l'interessat, és necessari recordar que l'article 180 (Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions) , de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, estableix que:

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauràn de mantindre en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, realitzant els treballs i obres necessaris per a conservar o rehabilitar en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per al destí que els siga propi. També tenen este deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

L'Article 180 diu: Deure de conservació i rehabilitació periòdica d'edificacions.

Així mateix, l'art. 182, (d'ordes d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció) de l'Esmementada Llei 5/2014, de 25 de juliol, estableix que

Les obligacions de l'ajuntament en relació a les ordes d'execució seran:

Dictar les mencionades ordes d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació dels edificis deteriorats o que estiguen en condicions deficientes per a ser utilitzats.

Les ordes d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, tanca, retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

L'incompliment injustificat de l'orde faculta a l'Administració per a adoptar una d'estes mesures: Execució subsidiària a costa de l'obligat, fins al límit del deure de conservació.

Imposició de fins a deu multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cada una d'elles, d'un desé del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els gastos que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que

corresponga per la infracció o infraccions comeses. Convocatòria de procediment d'execució substitutòria, en els termes establits per als programes d'actuació aïllada en substitució del propietari per incompliment del deure d'edificar.

Així mateix, en cas d'incompliment pel propietari del deure de rehabilitar, qualsevol interessat podrà iniciar els procediments establits en els articles 185 i 186 d'esta llei.

El seu article 188, 3, 4, referix que correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuals danys físics i a més proposa la declaració d'incompliment per l'amo del seu deure urbanístic de conservació o manifestar raonablement, la improcedència d'açò últim.

L'article 191, 2, de l'Esmentada Llei, diu que, la pèrdua o destrucció d'un edifici catalogat, per mitjà d'incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació de l'immoble, segons ho prevé esta Llei, amb les conseqüències previstes en l'article 103.

Igualment l'art. 15.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, assenjala que el dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprén amb caràcter general, siga quina siga la situació en què es troben, els deures següents:

Conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornament i les altres que exigisquen les lleis per a servir de suport als dits usos.

Els Ajuntaments han de vetlar perquè els propietaris dels terrenys mantinguen els mateixos en un adequat estat de conservació, evitant amb això les molèsties i riscos als propietaris de les finques limítrofs.

Per tant i a la vista de tot això, trobada oportuna **RECOMANAR** al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Burjassot, primerament, l'obligació de donar una resposta a tots els escrits i reclamacions que

arriben al seu Departament (Llei 39/2015 d'1 d'octubre de Procediment Administratiu, art. 21) ; en segon lloc, que ordene l'adopció de mesures per a la conservació i manteniment dels terrenys objectes d'esta queixa en unes adequades condicions de seguretat, sanitàries i higièniques a fi que els edificis limítrofs no hagen de patir les molèsties ocasionades tant estructurals com higièniques i es pugui salvaguardar l'estabilitat dels edificis i inclús imposar als propietaris la rehabilitació estructural dels mateixos i tenint en compte el temps transcorregut des de l'inici de la seua reclamació l'any 2017, exigisca a la propietat afectada el compliment del deure de conservació, amb l'advertència d'imposar les corresponents multes coercitives i sancions.

I en el cas que els propietaris no atengueren els seus requeriments SUGGERIRIA al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Burjassot, estudiar la demolició controlada de l'edifici, mantenint la fatxada de l'edifici amb el número ----cuya porta principal que dóna al ---- està catalogat com a zona BIC, o si és el cas només la part de les zones corresponents als patis que és on pareix més urgent la seua intervenció.

Li agrairia que em remeta informe en què em manifeste l'acceptació de la recomanació que se li va realitzar, o si és el cas, les raons que crega oportunes per a no acceptar-les.

Atentament li saluda.

SINDICA DE GREUGES