

Sindica de Agravios de Burjassot

Rfa. Queja. 13-2018- exp. 2018/6867C

Asunto: reiteración de los daños estructurales, de sanidad y salubridad a consecuencia de las lluvias intensas

Fecha: 22/05/2019

Informe sobre la queja presentada por D.-----, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de ----- de Burjassot en fecha 21 de noviembre 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, se basa en la reiteración de la primera queja que presentó ante esta Sindicatura en 18 de abril de 2018, en la que refería los daños estructurales, de sanidad y salubridad que causaban las condiciones ruinosas en las que se encontraba el edificio continuo al suyo, siendo que a consecuencia de las lluvias intensas ocurridas en este municipio, se ha deteriorado mucho mas.

En su primera queja refería entre otros : la rotura de tabiques y grandes filtraciones de agua en su pared colindante con el edificio en cuestión, que según los peritos técnicos 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. Así como el aumento de roedores, cucarachas, insectos y microorganismos siendo altamente perjudiciales para la salud pública.

En uno de los informes técnicos aportados en la primera queja, 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 colindante y que 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 23/11/2018, informe técnico al departamento de Urbanismo.

Dado que no se contestaba a mi solicitud, en fecha 17/04/2019, volví a remitir escrito recordando su cumplimiento y siendo que a fecha de hoy, no han contestado a mi petición por lo que expondré los datos de que dispongo para elaborar el informe definitivo y exponiendo una serie de razonamientos que espero acoja como fundamentos de la recomendación con la que finalizaré.

A la vista de las fotografías aportadas por parte del Presidente de la Comunidad de Propietarios, instante de esta queja, se pueden apreciar las grietas causadas tanto a los muros como al suelo del piso, por lo que no es de recibo tener que vivir en estas condiciones por culpa de un edificio que no está siendo inspeccionado y obligado a sanear por parte del Departamento de Urbanismo, es lamentable este tipo de situación que bien pudiera verse agravada en el caso de que se desplomase el edificio en cuestión.

También se puede apreciar sin ninguna duda el estado ruinoso que presenta el edificio en cuestión, en el que se ve claramente que no se ha realizado ningún tipo de conservación ni de limpieza (maleza, paredes casi destruidas, ventanas rotas etc).

Sobre todo el peligro no solo para el edificio colindante, por el riesgo de que las paredes que están en contacto con este edificio puedan ser arrastradas, sino también por las personas que pudieran estar en la calle, si se ocasionara un derrumbe, por lo que estimo totalmente impropio que se mantenga esta propiedad en el estado en que se encuentra.

Y también por el hecho de encontrarse en una zona catalogada como BIC, por lo que se debería de tener un especial cuidado en que estuviera perfectamente conservada.

Resulta un hecho objetivo, que las reclamaciones efectuadas ante el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Burjassot no han sido resueltas y los posibles daños estructurales y las molestias ocasionadas a los vecinos siguen su curso.

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 el edificio en cuestión objeto de la presente queja, 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".

No hace falta que vuelva a indicar aquí todas las normas legales que existen para apoyar mi resolución, ya que me referí a ellas en el informe realizado en la anterior queja presentada por los mismos hechos, pero si diré que los Ayuntamientos y en su caso el departamento de Urbanismo, deben de velar porque los edificios se conserven y se rehabiliten por los propietarios sobre todo en los casos en que se produzcan denuncias como las indicadas en esta queja, ya que normalmente la ciudadanía, cuando se queja, es porque tiene motivos, no lo hace sin más.

Por lo tanto debería dictar orden de ejecución para reparar, conservar y rehabilitar este edificio deteriorado, imponiendo las multas que correspondan para el caso en que no se cumpla, o declarar la situación

legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio como consecuencia de la denuncia formulada por estos vecinos y también que en el caso de destrucción de este edificio que está en zona catalogada BIC, se podría llegar hasta su expropiación.

Los propietarios de los edificios en general deben de conservarlos en condiciones de seguridad y salubridad y los Ayuntamientos deben velar para que se mantengan en un adecuado estado de conservación, evitando con ello las molestias y riesgos a los propietarios de las fincas colindantes.

Por lo tanto a la vista de todo lo dicho tengo que **RECOMENDAR Y SUGERIR** al **Departamento de Urbanismo** que requiera al propietario o propietarios del edificio en cuestión a fin de que tomen las medidas oportunas para la conservación del mismo y exigir el cumplimiento del deber de conservación, con apercibimiento de imponer las multas y sanciones correspondientes y, en el caso de que no atiendan sus requerimientos, ordene la adopción de medidas para conservar y mantener los terrenos objetos de esta queja en unas adecuadas condiciones sanitarias e higiénicas y sobre todo se pueda salvaguardar la estabilidad de los edificios.

De este informe, facilitaré copia además del interesado al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Burjassot, a los efectos de que les conste todo lo actuado.

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.

Asimismo le hago saber que este informe se publicará en la página web de esta institución una vez se haya notificado a las partes.

Atentamente le saluda.

MARIA ZAPATER COSIN

SINDICA DE AGRAVIOS DE BURJASSOT