

# **INFORME AL PARLAMENTO 2008**

**INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ  
AL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA  
SOBRE LA GESTIÓN REALIZADA DURANTE 2008**

## **URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

## SECCIÓN PRIMERA:

# LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

## LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

[Derechos relativos a la vivienda, al urbanismo y a los transportes](#). Pág. 4

## SECCIÓN SEGUNDA:

### ANÁLISIS DE LAS QUEJAS ADMITIDAS A TRÁMITE

1. [INTRODUCCIÓN AL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES](#). Pág. 13
2. [ANÁLISIS DE LAS QUEJAS ADMITIDAS A TRÁMITE](#). Pág. 17
  - 2.1. [Urbanismo](#). Pág. 17
    - 2.1.1. [Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico](#). Pág. 17
      - 2.1.1.1. [Ordenación del territorio](#). Pág. 17
      - 2.1.1.2. [Planeamiento urbanístico](#). Pág. 26
    - 2.1.2. [Gestión urbanística](#). Pág. 31
    - 2.1.3. [Disciplina urbanística](#). Pág. 40
      - 2.1.3.1. [Deber de conservación de los propietarios en orden a mantener las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público](#). Pág. 40
      - 2.1.3.2. [Obras con licencia no ajustadas a derecho](#). Pág. 44
      - 2.1.3.3. [Obras sin ajustarse a licencia](#). Pág. 47
      - 2.1.3.4. [Obras sin licencia](#). Pág. 54
      - 2.1.3.5. [Obras en suelos no urbanizables](#). Pág. 60
    - 2.1.4. [Vulneraciones al derecho a acceder a la información urbanística](#). Pág. 65
    - 2.1.5. [Dilaciones en la resolución de solicitudes de licencias de obras](#). Pág. 73
    - 2.1.6. [Otras cuestiones en materia de urbanismo](#). Pág. 76
  - 2.2. [Vivienda](#). Pág. 77
    - 2.2.1. [Necesidad de vivienda](#). Pág. 77
    - 2.2.2. [Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública](#). Pág. 80
    - 2.2.3. [Viviendas desocupadas y ocupadas sin título legal](#). Pág. 89
    - 2.2.4. [Viviendas protegidas](#). Pág. 91
      - 2.2.4.1. [Viviendas protegidas en mal estado](#). Pág. 91
      - 2.2.4.2. [Infracciones al régimen legal de viviendas protegidas](#). Pág. 98
      - 2.2.4.3. [Actuaciones de rehabilitación de barriadas de viviendas protegidas](#). Pág. 111
    - 2.2.5. [Medidas de fomento y ayudas para el acceso a la vivienda](#). Pág. 116
    - 2.2.6. [Infraviviendas y chabolismo](#). Pág. 123
    - 2.2.7. [Acceso efectivo a una vivienda digna como medio de conseguir el reagrupamiento familiar en los casos de menores sujetos a protección](#). Pág. 125
    - 2.2.8. [Procedimiento para facilitar la permuta de viviendas](#). Pág. 130
    - 2.2.9. [Retrasos en emitir certificado de vivienda para reagrupamiento familiar en migración](#). Pág. 133

- 2.3. [Obras Públicas y Transportes](#). Pág. 135
  - 2.3.1. [Obras Públicas](#). Pág. 135
    - 2.3.1.1. [Deficiencias en carreteras y caminos públicos](#). Pág. 135
    - 2.3.1.2. [Deficiencias en barrios y otros núcleos de población](#). Pág. 143
    - 2.3.1.3. [Otras cuestiones en materia de obras públicas](#). Pág. 151
      - 2.3.1.3.1. [Privatización de accesos a la playa en Manilva](#). Pág. 151
      - 2.3.1.3.2. [Trazado de las vías del Tren de Alta Velocidad por Marchena](#). Pág. 151
      - 2.3.1.3.3. [Aparcamientos municipales](#). Pág. 152
  - 2.3.2. [Tráfico y Transportes](#). Pág. 155
    - 2.3.2.1. [Irregularidades en los procedimientos sancionadores por multas de tráfico](#). Pág. 155
    - 2.3.2.2. [Aparcamientos e incumplimientos de señales de vados](#). Pág. 162
    - 2.3.2.3. [Deficiencias en el carril-bici de la ciudad de Sevilla](#). Pág. 165
    - 2.3.2.4. [Servicio público de transportes de viajeros](#). Pág. 168
      - 2.3.2.4.1. [Servicio público de autotaxis](#). Pág. 168
      - 2.3.2.4.2. [Servicio público de autobuses](#). Pág. 171
- 2.4. [Eliminación de barreras arquitectónicas e infraestructuras](#). Pág. 173
  - 2.4.1. [Eliminación de barreras urbanísticas en viario público y zonas de concurrencia pública](#). Pág. 173
  - 2.4.2. [Discapacidad y vivienda](#). Pág. 177
  - 2.4.3. [Discapacidad y transportes](#). Pág. 178
    - 2.4.3.1. [Plazas de aparcamiento reservadas a personas con discapacidad](#). Pág. 178
    - 2.4.3.2. [Accesibilidad en servicios de transportes públicos](#). Pág. 179

## **SECCIÓN CUARTA:**

### **DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES**

[ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDAS, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES](#). Pág. 184

## **TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS TEMÁTICAS**

### **SECCIÓN SEGUNDA: III.- CULTURA**

2.2. [Afecciones del ordenamiento urbanístico a la protección del Patrimonio Histórico](#). Pág. 186

### **SECCIÓN SÉPTIMA: OFICINA DE INFORMACIÓN**

5. [ESPECIAL REFERENCIA A LAS CONSULTAS SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA](#). Pág. 193

### **SECCIÓN PRIMERA:**

I. [EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ ANTE LA CRISIS ECONÓMICA](#). Pág. 198

## **SECCIÓN PRIMERA:**

### **LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

#### **LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

##### **Derechos relativos a la vivienda, al urbanismo y a los transportes.**

En las páginas precedentes, y al hilo del comentario ofrecido sobre la situación económica, hemos puesto de manifiesto las extraordinarias dificultades que infinidad de familias tienen para acceder al derecho a una vivienda digna y adecuada, que el art. 47 quiere garantizar. Este objetivo continúa siendo uno de los grandes retos no alcanzados de los poderes públicos.

Por ello, el comentario que dedicamos a este derecho en este epígrafe lo vamos a centrar en poner de manifiesto, utilizando para ello varias quejas singulares, las consecuencias adicionales que pueden traer consigo no tener garantizada una vivienda digna y adecuada y algunas de las disfuncionalidades importantes que estamos observando en la tutela de la vivienda protegida cuando se producen deficiencias constructivas.

En esta línea, queremos destacar, en primer lugar, la incidencia que el hecho de que la unidad familiar no posea esa vivienda digna tiene en el reagrupamiento familiar de los menores. En relación con esta cuestión, abrimos de oficio la **queja 07/4172**, cuyo texto íntegro se puede consultar en el epígrafe correspondiente de este Informe Anual, en la que pusimos de manifiesto la situación en la que se encuentran quienes desean que cese la situación de acogimiento y precisan para ello, como exigencia previa, que el menor pueda residir en una vivienda digna.

Partiendo de esa realidad, esta Institución entendió que de acuerdo con la normativa de protección del menor, la reintegración familiar (retorno del menor con su familia de origen) se configura como la finalidad clave de las actuaciones sociales que han de desarrollar las Administraciones implicadas en estos casos, las cuales han de intervenir de forma coordinada por mandato del artículo 41 de la misma Ley de los Derechos y Atención al Menor.

Entre las posibles medidas a adoptar consideramos que facilitar una vivienda digna para la unidad familiar supone una intervención de discriminación positiva sobre un derecho constitucional, como es el de acceder a una vivienda digna y adecuada, que en la actualidad no está garantizado para toda la ciudadanía, dado el enorme déficit existente de inmuebles protegidos para atender a los más necesitados, su adopción debe contemplarse normativamente de manera expresa y justificarse motivadamente en cada caso.

En consecuencia, nos dirigimos a la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social (como competente en materia de planificación, coordinación y control de los servicios, actuaciones y recursos relativos a la protección de menores, así como su

desarrollo reglamentario) y a la de Obras Públicas y Transportes (como competente en materia de vivienda) con objeto de conocer su posición al respecto y, en su caso, las medidas que pudieran adoptar –ya fueran de carácter normativo o de otro tipo– encaminadas a facilitar el acceso a viviendas dignas a las familias a las que la satisfacción de este derecho se configure como medida necesaria (aunque complementaria de otras) para atender las necesidades de los menores con objeto de garantizar su desarrollo integral y promover una vida familiar normalizada.

La Consejería para la Igualdad y Bienestar Social nos dijo que aceptaba la Sugerencia *“en relación con la necesaria coordinación con otras áreas de esta Administración autonómica así como, a la posibilidad de otorgar una mayor flexibilidad en la aplicación de los criterios, dependiendo de los informes que se acompañen por parte de cuántos órganos intervengan así como de las circunstancias particulares en cada uno de estos supuestos y realizar las actuaciones para que ello sea posible”*.

En cuanto a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, nos indicó que siempre que la unidad familiar reuniera los requisitos de carácter general exigidos por la legislación de viviendas protegidas, podía ser en el marco de los Convenios o Acuerdos firmados con la Consejería para la Igualdad donde el reagrupamiento de los hijos que estuvieran en acogiendo donde debía incluirse como un criterio de adjudicación, condicionado al informe previo de los Servicios Sociales para que se pusiera de manifiesto la especial relevancia de que la unidad familiar accediera a una vivienda digna y adecuada para el efectivo reagrupamiento.

En este sentido, ya se había mantenido un primer contacto entre ambas Consejerías, acordándose la creación de un Grupo de Trabajo cuyo objetivo sería *“el análisis de aquellos supuestos que, como el que nos ocupa, requieran de una atención primordial y, en su caso, puedan establecerse como criterios a tener en cuenta para decidir el correspondiente orden de prioridad en la adjudicación de viviendas protegidas”*.

Una segunda cuestión que queremos incluir en este apartado es la relativa a la demanda que esta Institución ha realizado, de manera reiterada, de que se regule un procedimiento para facilitar las permutas de viviendas en el parque público de viviendas.

En bastantes ocasiones se han dirigido quejas a esta Institución en las que la pretensión de los interesados no era otra que la de obtener una permuta de la vivienda por razón de su localización, altura u otras circunstancias, considerando el interesado que podría encontrar otra que fuera más idónea que la suya para el desarrollo de su vida personal y familiar.

En todas estas quejas se ha puesto de manifiesto, y cada vez con mayor frecuencia, la inexistencia de un canal, de una vía, que permita poner en contacto los distintos interesados en permutar sus viviendas. Es verdad que si dos interesados se ponen de acuerdo y piden la previa autorización de la Administración, ésta, en todos los supuestos que lo estima procedente, la concede; pero el problema, muchas veces, es la falta de información que, entre los propios interesados, existe para hacer factible las permutas de viviendas.

Las distintas dimensiones de las viviendas; la altura a la que están situadas, sobre todo cuando no disponen de ascensores; la localización de los inmuebles en diversos municipios, etc. (todo ello se trata con más detenimiento en el apartado 2.2.8. Procedimiento para facilitar la permuta de viviendas) hacen aconsejable la puesta en valor de las posibilidades que ofrece nuestro parque público de viviendas para, sin coste alguno y partiendo de ofrecer información y facilidades para las permutas, para responder a las necesidades de cambio de vivienda por razones de accesibilidad (discapacidad y movilidad), número de miembros de la unidad familiar, enfermedad grave de algún miembro, empleo, etc.

De acuerdo con todo ello, formulamos a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio **Sugerencia** en el sentido de que se estudiara la conveniencia de crear una bolsa de viviendas que se oferten para su permuta entre titulares de inmuebles protegidos, ya fuera por motivos personales, familiares, de discapacidad, laborales, etc.

La norma que, en su caso, cree esta base de datos deberá contemplar el procedimiento para la autorización de las permutas que, en todo caso, deberá respetar los requisitos de la legislación de viviendas protegidas en lo que concierne a los posibles beneficiarios, precio, uso y disfrute de las mismas y, a esos efectos, los contratos que se firmen entre los interesados para hacer efectivas tales permutas deberán ser visados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes con carácter previo a la resolución que autorice aquéllas.

Asimismo, consideramos que desde la Consejería de Obras Públicas y Transportes sería conveniente, para facilitar las permutas de vivienda, que se impulsaran medidas destinadas a suprimir obstáculos que puedan surgir, derivados del hecho de que la titularidad de los inmuebles que pertenezcan a distintas entidades públicas. A estos efectos, se podrían establecer convenios entre las Administraciones Públicas que faciliten la incorporación de los inmuebles a la bolsa de viviendas y los de permuta entre éstas.

Después de distintas gestiones, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda nos comunicó que la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio había incluido en el proyecto de Decreto de aprobación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 la posibilidad de que los adjudicatarios en régimen de arrendamiento de las viviendas propiedad de la Junta de Andalucía puedan permutar las mismas.

En relación al resto de las viviendas y dada la complejidad que la figura puede alcanzar por las diferentes titularidades públicas e, incluso, privadas, la Dirección General se comprometía a realizar diversos estudios sobre los mecanismos que posibilitarían la permuta, teniendo en cuenta los diferentes títulos de acceso a las viviendas y las limitaciones derivadas de los requisitos exigidos en los programas en cuanto a superficies, precios máximos, requisitos de ingresos y composición familiar.

Entre las cuestiones que han motivado alguna actuación singular por parte de esta Institución, en relación con este derecho constitucional queremos, por último, incluir un comentario sobre el problema que se ha planteado, por primera vez en más de 25 años de funcionamiento de la Institución, al que dedicamos un amplio resumen en el apartado 2.2.4.2. Infracciones al régimen legal de viviendas protegidas de nuestro Informe Anual. Es el relativo al criterio mantenido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el sentido de que la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de

11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, al no incluir como infracción tipificada los defectos en la construcción, dejaría de ser competencia de esta Consejería la incoación de expedientes sancionadores por este motivo. Considerando que se trataría de una materia más propia de protección al consumidor o de las relaciones jurídico privadas entre promotor y/o constructor y el adquirente de la vivienda.

Ni que decir tiene que en lo que concierne a las relaciones jurídico-privadas, es incuestionable que constituye un marco para exigir el cumplimiento de los contratos, pero es que con independencia de éste, la vivienda protegida, precisamente por serlo, ha contado siempre con la tutela de la Administración como medida de garantía adicional y sin perjuicio de esas relaciones jurídico privadas.

En lo que concierne a los servicios de consumo de la Junta de Andalucía, es conocido que su ámbito competencial se extiende a la tutela de los derechos de consumidores y usuarios reconocidos en la normativa protectora de estos. Algunas de tales normas protegen determinados aspectos relacionados con el derecho a la vivienda, pero, por supuesto, no son omnicomprendivos de la tutela de las cuestiones que se pueden suscitar con motivo de las deficiencias y vicios ocultos en la construcción, por cuyo motivo –como es ampliamente conocido- estas cuestiones, al margen de la normativa de consumo, han sido contempladas y, a nuestro juicio continúan estándolo, en la normativa civil y en la de viviendas de protección oficial que la Consejería considera ahora inaplicable.

Un segundo informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda terminaba manifestando que *“De conformidad con el mencionado informe (...) no procede incoar expedientes sancionadores por defectos de construcción de las viviendas protegidas, materia de la que en nuestra Comunidad conocerá la jurisdicción ordinaria”*.

Nuestro criterio, completamente discrepante de esta conclusión, se sustentaba, entre otras razones, en que las Comunidades Autónomas, igual que el Estado, tampoco pueden derogar la normativa supletoria estatal por aplicación del principio de competencia, pero a diferencia de aquél sí puede desplazar el derecho supletorio estatal preconstitucional, al ejercer sus competencias normativas exclusivas sobre ámbitos materiales que, con anterioridad a la distribución competencial de la Constitución –arts. 148 y 149 CE- pertenecían al Estado.

Así las cosas, es preciso determinar si la legislación autonómica ha desplazado a la normativa reguladora del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas, ya que en caso contrario debemos considerar vigente esa normativa y, por tanto, de aplicación supletoria en Andalucía.

Llegados a este punto, consideramos que una lectura del contenido del art. 153.c).6 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, no nos permite concluir que el régimen sancionador establecido en materia de vivienda por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y su Reglamento, hayan desplazado su contenido, como tampoco permite entender que han sido desplazados otros contenidos normativos de los arts. 153 y 154 del mencionado Decreto 2114/1968, no contemplados en la citada Ley 13/2005.

Tal vigencia se mantiene no sólo porque diversos contenidos normativos sancionadores de estos preceptos y de los establecidos en los arts. 17 y ss. de la Ley 13/2005, sean muy diferentes y compatibles entre sí, a la hora de asumir la respuesta sancionadora en materia de vivienda protegida, sino porque, además, el legislador expresamente establece en el art. 18 de la misma que «En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo».

No obstante, manifestábamos en la citada queja que para el caso de que no se aceptara nuestra interpretación, se formulaba **Recomendación** en el sentido de que, ante la extraordinaria gravedad del vacío normativo que se creaba respecto de conductas y actos tipificados como infracciones por vulnerar el régimen legal de las viviendas protegidas y que, de acuerdo con este criterio, quedarían impunes, se impulsara, previos los trámites legales procedentes, la aprobación del régimen jurídico sancionador en materia de viviendas de aplicación a la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplando, con mayor amplitud que la que ahora prevé la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, todas las posibles infracciones y sanciones que se puedan cometer al vulnerar las previsiones y fines de la legislación de viviendas protegidas.

Todo ello con el objetivo de que el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), en el ámbito de las viviendas protegidas, pueda ser garantizado por los poderes públicos ejerciendo, en vía administrativa, una tutela efectiva.

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, en respuesta a esta resolución, nos manifestaba que la Comunidad Autónoma cuenta con un marco normativo básico al que deberán ajustarse los planes de vivienda al regular los diferentes programas de protección, *“conformado por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento citado, aprobado por el Decreto 149/2006 de 25 de Julio. Por ello, en sintonía con la Recomendación formulada en su escrito de referencia y aun cuando entendemos que no es necesario el desarrollo de una regulación específica adicional para la vivienda protegida, sí parece oportuno tener en cuenta lo manifestado por esa Institución en el marco de la futura Ley de acceso a la vivienda que, como sabe, se contempla dentro de las previsiones de desarrollo normativo del Gobierno andaluz en esta legislatura”*.

En cuanto a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, queremos reflexionar en estas páginas en torno a dos aspectos.

El primero de ellos es el relativo a las interpretaciones que en torno a la vinculación de los límites del POTA se debe aplicar cuando nos encontramos ante suelo urbanizable no sectorizado y susceptible de sectorizar una vez transcurridos ocho años desde la aprobación del PGOU. El segundo se refiere a la necesidad de que se objetivicen al máximo los supuestos en los que resultara aconsejable ubicar las *“áreas de oportunidad”*.

Se trata de una cuestión que tratamos de manera singularizada en el epígrafe correspondiente de este Informe Anual a propósito de la **queja 07/1851**, abierta de oficio. En ésta, lo que hemos planteado es la necesidad de que se hagan públicos, con la

máxima claridad posible, los criterios, parámetros y objetivos que justifiquen la ubicación de “*viviendas de interés supramunicipal*” o de “*áreas de oportunidad*” en nuestro territorio, toda vez que nos encontramos ante conceptos jurídicos indeterminados, cuya concreción y aplicación al caso concreto se debe regular en lo posible, y no ante decisiones que pudieran adoptarse de forma discrecional.

En segundo lugar que, con carácter previo a las decisiones de ámbito supramunicipal que se adopten, se llevara a cabo el mayor esfuerzo posible de concertación con las Corporaciones Locales que pudieran resultar afectadas, tanto para evitar enfrentamientos o controversias estériles que puedan conllevar el fracaso de la actuación prevista, como para conseguir la máxima coherencia en el tratamiento de nuestro suelo, desde la doble y necesaria propuesta territorial y urbanística.

Finalmente, que la Instrucción 1/2007, aprobada el 10 de Mayo por la Secretaría General de Ordenación del Territorio, se trasladara a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), con la finalidad de que dicha Entidad diera cuenta de su contenido a sus asociados.

Una segunda cuestión que traemos a colación es el problema que representan los riesgos de inundaciones en zonas urbanas, y que fue tratado a propósito de las inundaciones del municipio granadino de Almuñécar en el año 2007.

Con motivo de estos daños, nos dirigimos interesando el oportuno informe a la Consejería de Medio Ambiente. El informe, ampliamente documentado, nos lo remitió la Agencia Andaluza del Agua y del que se desprendía que el fenómeno de Almuñécar no sería diferente de otros que concurren en otras zonas o comarcas, ni de mayor relevancia y parecía concluirse que, si no fuera por el proceso de disminución del crecimiento urbanístico debido a causas económicas, la situación se agravaría, por lo que justamente esta crisis era lo que podía dar un respiro a las Administraciones Públicas “*para planificar y acometer medidas concretas y paliativas de disminución del riesgo*”.

Esta Institución no compartía esta posición inicial, puesto que, es verdad que el escenario económico predetermina las posibilidades de inversión de los agentes privados, pero el Estado de Derecho exige que los poderes públicos velen por principios constitucionales tales como la función social de la propiedad (art. 33.2 CE); la protección del derecho al medio ambiente que obliga, entre otros fines, a una utilización racional de todos los recursos naturales (art. 45, apdos. 1 y 2 CE); la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (art. 47 CE); la subordinación de toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general (art. 128 CE); los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación, que han de estar presentes en el régimen jurídico de los bienes de dominio público (art. 132 CE), etc.

Con la normativa en vigor desde hace años, y mucho más dado que existe una seria preocupación por la cuestión ambiental, gran parte de los desarrollos urbanos del municipio de Almuñécar y de otros de la Comunidad Autónoma, no debieron aprobarse en los términos en que se ha venido contemplando en los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En este sentido, nos pareció preocupante el que la Agencia Andaluza del Agua nos manifestara que en el momento de la catalogación del riesgo de estos ríos (1997/1998), el peligro de daños no era prioritario “*pudiendo constatarse con el último episodio de 2007 que con el paso del tiempo la presión urbanística ha elevado enormemente el nivel de riesgo*”. Es decir, se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cascos Urbanos Andaluces y se valora la situación de riesgos de estos –que se llevó a cabo entre 1997 y 1998- y resulta que con, o sin, su informe favorable, no lo sabemos, se aprobó una planificación urbanística, ya sea por el municipio o, en su caso, según la tipología del plan, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que ha propiciado unos desarrollos urbanos entre 1998 y 2007 que han “*elevado enormemente el nivel de riesgo*”. Es decir, la planificación urbanística aprobada por las Administraciones que deben tutelar los principios constitucionales mencionados ha venido a elevar el nivel de riesgo.

¿Qué vinculación ha existido, por tanto, entre los estudios de riesgos, medidas para paliarlo, planes de prevención de inundaciones y los planeamientos urbanísticos aprobados por los Ayuntamientos, en todo caso, y por la Comisión Provincial citada en los supuestos previstos por la Ley (art. 31 y ss. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía)?.

Por parte de esta Institución se enviaron una serie de **Recomendaciones** entre las que destacamos las siguientes:

**Recomendación** con objeto de que se llevara a cabo, a la mayor brevedad posible y, en todo caso, fijando una fecha límite, la total y completa ejecución de todas y cada una de las medidas enumeradas en su escrito de respuesta para paliar puntos de riesgo en los ríos Verde, Seco, tanto las que ya se encontraban en marcha como aquellas cuya realización necesitaba un plazo de tiempo superior.

**Recomendación** con objeto de que, a la hora de la redacción de los nuevos planeamientos generales de ordenación urbana, se recordara a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo la necesidad de verificar que, de acuerdo con lo previsto en el art. 46.1,i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se adscriban al suelo no urbanizable aquellos terrenos que presenten, entre otros, riesgos ciertos de inundaciones.

También formulamos **Recomendación** para que se estudiara la conveniencia y necesidad de efectuar cuantas rectificaciones se estimen procedentes, si fuera necesario, en la catalogación de riesgos existentes en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, ante la posibilidad de que las experiencias recientes hayan permitido advertir que, parcialmente, no estén valorados en su totalidad o debidamente los puntos de riesgo que afectan a nuestra Comunidad Autónoma.

Por nuestra parte, concluíamos el expediente de queja manifestando que en relación con el informe antes mencionado de la Agencia Andaluza del Agua, compartíamos su valoración acerca de la acusada influencia negativa que el desarrollo urbanístico incontrolado había tenido sobre la adecuada ordenación del territorio y, precisamente por ello –y a así se lo transmitimos en nuestro escrito de cierre de la queja-, creíamos que la situación exige una adecuada coordinación de las Administraciones implicadas en la materia para que dicho desarrollo no perjudique la seguridad de los

ciudadanos en sus núcleos de residencia y garantice un uso racional de un recurso tan valioso como el agua.

En fin, y continuando con este comentario sobre los derechos relativos a la vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, centrándonos en las infraestructuras de obras públicas y transportes, destacamos la **queja 08/2778**, abierta de oficio después de transcurrido un tiempo prudencial desde la puesta en servicio del carril bici de la ciudad de Sevilla y en la que, tras llevar a cabo un extenso trabajo de campo y estudio de las distintas alternativas posibles para potenciar la utilización de la bicicleta en nuestras ciudades, concluyó con una valoración sobre la infraestructura creada y en torno a distintos preceptos que regulaban el uso de la bicicleta en la denominada Ordenanza de Circulación de Peatones y Ciclistas de la ciudad de Sevilla.

Partíamos de la consideración de que el Ayuntamiento había tenido una iniciativa que entendíamos positiva, tal cual es la consolidación y ampliación de esta infraestructura de transporte alternativo en la ciudad. Es más, decíamos que no íbamos a insistir, por ser ampliamente conocidos, sobre los efectos positivos que el uso de la bicicleta posee como transporte ecológico, por su ahorro energético y ausencia de contaminación, por la libertad que facilita a sus usuarios para moverse por distintos espacios de la ciudad y la eficacia en cuanto al tiempo, habida cuenta de que está contrastado, en términos generales, su mayor rapidez en las distancias cortas y medias respecto del automóvil, evitando, al mismo tiempo, los graves problemas de aparcamiento, de difícil y controvertida solución, que plantean nuestras ciudades.

Al mismo tiempo, en términos de salud, se considera que la utilización moderada y regular de la bicicleta posee efectos muy beneficiosos y, por supuesto, desde la perspectiva del ocio, también reporta satisfacción a un amplio sector de la población que venía demandando poder realizar un mayor y mejor uso de la bicicleta en la ciudad, pero también para muchas personas que no formaban parte de aquellos colectivos reivindicativos del carril bici y que, sin embargo, ahora se están incorporando diariamente –ya son miles de ciudadanos- a la utilización de la bicicleta como medio de transporte y opción de ocio en nuestra ciudad.

Pero es que, además, tratándose de una medida plenamente coherente con el respeto al medio ambiente, supone también incorporar al plan de movilidad una alternativa complementaria a la necesidad de afianzar el desarrollo del espacio urbano, asentándolo sobre pilares de sostenibilidad.

Ahora bien, también decíamos que las ventajas y efectos positivos que ha traído consigo la implantación del carril bici y la atención que se ha prestado a los demandantes de estas infraestructuras, con todas las limitaciones que se quieran, no debe impedir tener muy en cuenta las críticas, objeciones y, en general, controversias que ha planteado, y plantea, en amplios sectores de la población dicha implantación, en los términos en que se ha hecho, del carril bici en la ciudad de Sevilla.

En este sentido recordábamos que la propia Ordenanza en su exposición de motivos resaltaba *“El nuevo papel preponderante que se ha otorgado al peatón ...”*. En realidad, no hay un solo plan de movilidad sostenible que no posea, como uno de los objetivos prioritarios, proteger al peatón y fomentar el uso peatonal del viario público, dándole mayores facilidades para desplazarse por la ciudad. Es evidente que las diversas formas de movilidad tienen que convivir en la ciudad, pero también que es preciso, allí

donde sea necesario, establecer jerarquías entre ellas y, a veces, serias restricciones e, incluso, limitaciones absolutas a la utilización de alguna de ellas en distintos lugares de la ciudad. Limitación que no afecta, lógicamente, al tránsito peatonal. En todo caso, no existe plan de movilidad sostenible que no apueste decididamente por el peatón, como tampoco lo hay que, de una u otra manera, al mismo tiempo que fomenta el transporte colectivo, no limite o restrinja el tráfico rodado de uso particular o privado.

Esta Institución entiende que el fomento de una movilidad sostenible en las ciudades exige tener muy presente que ninguna medida, cualquiera que sea la naturaleza de ésta, puede adoptarse en detrimento de los espacios ya reservados para el peatón. Suprimir parte de estas, o dificultar, de alguna manera, el tránsito peatonal para fomentar otras alternativas de movilidad es un coste que se debe evitar cuando se diseñan planes de esta naturaleza.

En este sentido, creemos que en el diseño del carril bici de la ciudad de Sevilla se ha llevado a cabo una ocupación excesiva de aceras, espacios libres y verdes y, en definitiva, de espacios destinados hasta la instalación de aquél al tránsito peatonal. Unas veces se ha realizado trazando completamente el carril bici sobre estos, otros ocupando en parte la acera y en parte la calzada (ocupando los aparcamientos preexistentes).

Por lo que se refiere al uso compartido por ciclista y peatones en los espacios en los que no existe carril bici, después de analizar el contenido del art. 41 de la Ordenanza de Circulación de Peatones y Ciclistas, manifestábamos que, por motivos de seguridad, en el art. 121.5 del Reglamento General de Circulación de 2003, aprobado por el RD 1428/2003, de 21 de Noviembre, se prohíbe, sin excepción alguna, la circulación de toda clase de vehículos por aceras y zonas peatonales, resultando sorprendente que una Ordenanza Local estableciera una autorización contraria a lo previsto en este precepto. De acuerdo con ello, entendemos que la autorización de circular ciclistas sobre las aceras y zonas peatonales contenida en el art. 41 de la Ordenanza mencionada es nula de pleno derecho, a tenor de lo establecido en el art. 62.2 de la Ley procedimental mencionada. Todo lo cual podría tener importantes consecuencias a la hora de exigir una posible responsabilidad al Ayuntamiento en caso de accidentes si se probara la existencia de un nexo causal entre la autorización ilegal concedida en base a la Ordenanza y los accidentes que, en su caso, se puedan producir.

Finalmente, en relación con las disfuncionalidades en el trazado detectadas, los puntos negros existentes en el mismo, la no adecuación del carril bici para dar una respuesta de accesibilidad a las personas discapacitadas y otras cuestiones que, a nuestro juicio, eran preciso afrontar para mejorar la calidad del carril bici y sus prestaciones se formularon una serie de Recomendaciones que figuran en el epígrafe correspondiente del Capítulo II, Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de la Sección Segunda, Análisis de las quejas admitidas a trámite, de este Informe Anual.

## SECCIÓN SEGUNDA:

### ANÁLISIS DE LAS QUEJAS ADMITIDAS A TRÁMITE

#### 1. Introducción.

Desde un punto de vista estadístico, en este Área el número de quejas tramitadas en este ejercicio ha sido de 1.224. De éstas, 855 se presentaron en el año 2008, de las que 276 se consideraron no admisibles, 67 se remitieron a otras Instituciones y, por tanto, 512 se admitieron a trámite; de éstas, se han concluido 184, por lo que 328 continúan en trámite. Procedentes de años anteriores, 69 continúan en tramitación. Finalmente, destacaremos que, durante el ejercicio 2008, 35 quejas se abrieron de oficio.

La distribución material de las quejas presentadas en el año 2008, un total de 226 quejas se refieren a cuestiones relacionadas con el urbanismo; 289, con vivienda; 53, con obras públicas; 164, con transportes y 123 afectan a telecomunicaciones (televisión, radio, correos y telégrafos).

Desde la perspectiva de la colaboración de las Administraciones Públicas, destacamos las siguientes actitudes entorpecedoras declaradas por esta Institución:

\* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Utrera (Sevilla): En la **queja 06/5252**, el reclamante nos exponía que, desde el año 1985, venía denunciando diversas infracciones urbanísticas por parte de un vecino colindante ante el Ayuntamiento, sin que éste adoptara las medidas pertinentes en orden a la restauración de la legalidad urbanística, sobre todo en lo que hacía referencia al vertido de aguas residuales que se estaban produciendo sobre un pozo de su propiedad. La última denuncia del interesado era de 2006, por lo que nos dirigimos a este Ayuntamiento con objeto de que nos informara de las actuaciones que viniera realizando ante las denuncias del interesado.

En el curso de estas actuaciones no recibimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, así como declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Utrera. Esta actitud entorpecedora fue publicada en el BOPA núm. 123, de 24 de Noviembre de 2008, pág. 19.

Sin embargo, con posterioridad a esta declaración, llegó escrito de la Alcaldía del Ayuntamiento de Utrera adjuntando diversa documentación. La misma se refería a las gestiones municipales efectuadas hasta el año 2005 en torno a las reclamaciones del interesado. Sin embargo y dado que nuestra petición de informe interesaba que el Ayuntamiento se pronunciara acerca de diversas cuestiones que, en relación con el inmueble colindante al del interesado, había presentado éste en el Registro Municipal, entendimos que nuestra petición de informe inicial no había sido atendida, por lo que nos ratificamos en la inclusión de la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

\* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar (Granada): la **queja 06/5420** la presentó el Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial P-4 del

PGOU de este municipio expresándonos su disconformidad con la instalación de una gasolinera en suelo de dicho P-4, que debía destinarse a uso o equipamiento deportivo. Además, estimaba que dicha instalación industrial vulneraba las condiciones del Pliego del Concurso de ampliación de las gradas del Estadio Municipal de Deportes y resultaba peligrosa por su cercanía a las instalaciones deportivas y su proximidad al acuífero constituido por el Río Verde. A juicio del interesado, se estaba primando un interés privado, perjudicando el interés general del municipio.

Las razones en que apoyaba su disconformidad con las licencias concedidas habían sido expuestas a través del escrito presentado ante el Ayuntamiento con fecha 20 de Diciembre de 2006 y del que no había recibido respuesta.

A esta queja se acumuló la **queja 07/429** presentada por el Presidente de la Comunidad de Regantes del Río Verde de Jete y Almuñécar, en la que nos indicaba que había denunciado a la Agencia Andaluza del Agua la autorización de la construcción de esta estación de servicio, o gasolinera, que, a su juicio, contravenía las disposiciones vigentes, obviando los necesarios e imprescindibles informes de distintos organismos. Así, denunciaba que la estación de servicio se iba a ubicar en terrenos calificados como de uso y equipamiento deportivo, dentro del caso urbano, y a 20 metros del cauce del río Verde, en su desembocadura. Además, señalaba que con un ánimo ocultista y desinformador, el Ayuntamiento abrió el concurso de obras para la estación de servicio como “*ampliación de gradas del estadio municipal*”, pues como contraprestación para el ejecutante de las mismas establecía la “*explotación de locales*”, entre los que se encontraba la estación de servicio, actividad industrial sumamente peligrosa e insalubre, que se ubicaba a escasos metros del cauce del río Verde y de su acuífero, con posibilidades directas de su contaminación con combustibles de la gasolinera. La instalación estaría ubicada en las proximidades de un parque infantil, centros docentes de educación infantil, primaria y secundaria, centro de salud e instalaciones deportivas.

La Comunidad de Regantes no había podido presentar alegaciones contra su instalación pues, como “*explotación de locales*”, jamás llegaron a pensar que, en concepto de contraprestación, se derivara la explotación de una gasolinera, sino que se creían que se trataba de la explotación de locales destinados al uso público deportivo de los terrenos en los que estaba ubicada.

En el curso de las investigaciones desarrolladas con motivo de aquel expediente, se procedió a solicitar el preceptivo informe al Ayuntamiento de Almuñécar, del que a pesar de todas nuestras actuaciones no recibimos respuesta alguna, por lo que, tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, así como declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar. Esta actitud entorpecedora fue publicada en el BOPA núm. 121, de 20 de Noviembre de 2008, pág. 46.

\* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Piedra (Málaga): En la **queja 07/88**, el interesado, con relación a unas obras ejecutadas en un inmueble situado en esa localidad, que lindaba a trasera con otro de su propiedad, nos exponía que había denunciado ante el Ayuntamiento tales obras, que él consideraba ilegales, solicitando que se requiriera al promotor la demolición de lo construido ilegalmente y ejecutara las obras para arreglar los desperfectos que había producido sobre su vivienda (“*la chimenea construida por aquel ilegalmente hacen que el humo acceda a toda mi vivienda, siendo imposible respirar*”). Sin embargo, nadie había requerido al promotor

de las obras para reponer todo a su estado inicial y nadie le había contestado a sus denuncias, ni se había ordenado el arreglo de su vivienda.

En el curso de estas actuaciones no recibimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, así como declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Piedra. Esta actitud entorpecedora fue publicada en el BOPA núm. 123, de 24 de Noviembre de 2008, pág. 18.

A continuación se destacan las resoluciones dictadas por el Defensor que no han obtenido la respuesta colaboradora de las Administraciones Públicas a tenor del art. 29.1 de la Ley del Defensor del Pueblo Andaluz:

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Albuñol (Granada) ante las denuncias del interesado por problemas de humedad en su vivienda, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Albuñol en el curso de la **queja 05/1738**.

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Marbella (Málaga) ante su denuncia de obras que no contaban con la debida licencia de obras, dirigida a la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Marbella en el curso de la **queja 05/4321**.

- Resolución relativa a la inejecución de medidas ante el incumplimiento de la orden de paralización de obras, dirigida a la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mojácar (Almería) en el curso de la **queja 05/5212**.

- Resolución relativa a la pasividad municipal, siempre según el interesado, por incumplimiento de orden de paralización de las obras, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Estepona (Málaga) en el curso de la **queja 06/2787**.

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Espejo (Córdoba) ante la denuncia de la interesada de realización de obras en la trasera de su vivienda, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Espejo en el curso de la **queja 06/3190**.

- Resolución relativa a los perjuicios causados a la interesada por las obras de acondicionamiento de la carretera autonómica A-494, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Moguer (Huelva) en el curso de la **queja 06/3250**.

- Resolución relativa a la pasividad municipal ante su denuncia de los perjuicios que le estaba causando la edificación colindante a su propiedad, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Moguer (Huelva) en el curso de la **queja 06/3346**.

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Almería por sus denuncias de sobreprecio en viviendas de protección oficial debidas al precio por metro cuadrado, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almería en el curso de la **queja 06/3523** y **queja 06/3072**, que se acumuló a aquélla.

- Resolución relativa al silencio municipal por la denuncia de ocupación de vía pública, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Linares (Jaén) en el curso de la **queja 06/4931**.

- Resolución relativa al silencio municipal ante la solicitud del interesado de que se le facilitara el acceso a un expediente de obras municipales, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas (Sevilla) en el curso de la **queja 06/5246**.

- Resolución relativa al silencio municipal ante la solicitud del interesado de información sobre las obras que se venían realizando en un inmueble, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra, Sevilla, en el curso de la **queja 06/5339**, a la que se acumuló la **queja 07/2199**.

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Fuente Palmera ante su denuncia por las obras realizadas en un local de la planta baja de su vivienda, que no contaba con la insonorización debida, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba) en el curso de la **queja 07/225**.

- Resolución relativa a las irregularidades, siempre según el interesado, cometidas en el proceso de notificación de una multa que le impuso la Policía Local de Granada, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Granada en el curso de la **queja 07/773**.

- Resolución relativa al silencio administrativo ante la solicitud de licencia de obras presentada por el interesado, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benarrabá (Málaga) en el curso de la **queja 07/780**.

- Resolución relativa a la defectuosa tramitación, según la interesada, del expediente de licencia de obras en una urbanización, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Piedra (Málaga) en el curso de la **queja 07/869**.

- Resolución relativa a la inactividad municipal, según la interesada, en relación a la reiterada invasión de vado, debidamente autorizado, existente en la cercanía de su domicilio, con lo que se obstaculizaba el uso de la cochera de su propiedad, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Olula del Río (Almería) en el curso de la **queja 07/1393**.

- Resolución relativa a la aplicación del régimen sancionador de la Ley 2/2003, de 12 de Mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitano de Viajeros en Andalucía, dirigida al Consejero de Obras Públicas y Transportes en el curso de la **queja 07/4398**.

- Resolución relativa a las irregularidades, siempre según la interesada, en el proceso de adjudicación en régimen de alquiler de dos viviendas en Linares de la Sierra (Huelva), dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Linares de la Sierra en el curso de la **queja 07/4890**, a la que se acumuló la **queja 07/4907**.

- Resolución relativa al régimen sancionador aplicable a las viviendas de protección oficial, dirigida al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio en el curso de la **queja 07/5146** y **queja 07/4077**, que se acumuló a aquella.

- Resolución relativa a las deficientes condiciones de habitabilidad en que se encontraba la vivienda en la que residía la interesada, propiedad del Ayuntamiento de Brenes (Sevilla), dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Brenes en el curso de la **queja 07/5328**.

- Resolución relativa a la pasividad municipal ante las denuncias de la interesada de ocupación de vado permanente existente en su vivienda, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Barrios (Cádiz) en el curso de la **queja 08/1428**.

## **2. Análisis de las quejas admitidas a trámite.**

### **2. 1. Urbanismo.**

2. 1. 1. Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

2. 1. 1. 1. Ordenación del territorio.

Abrimos de oficio la **queja 07/1851** cuando conocimos, según la publicación de diversas noticias en varios medios de comunicación, que el municipio de La Rinconada se iba a convertir en el primero de la provincia de Sevilla en que se podría hacer una excepción en cuanto a la aplicación de algunas de las determinaciones recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Siempre según estas noticias, no se tenía previsto *“contabilizar 4.500 viviendas que se levantarán en los próximos años en el Pago de En Medio, la principal área de expansión, donde se unirán los núcleos actuales de La Rinconada y San José y en cuyo desarrollo se ha implicado la Junta, a través de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA). Para poder excluirlos del PGOU se aduce su interés metropolitano”*. Se señalaba en estas informaciones que se justificaría esta decisión en el hecho de tratarse de áreas de mayor proyección territorial, cuya ubicación y oportunidad la decide la Administración Autonómica y, por ello, no cabía imputar el crecimiento de la edificación y ocupación de suelo que suponían, a los Ayuntamientos. El amparo legal para esta decisión se encontraría en la excepcionalidad recogida en el art. 45 del POTA, aduciéndose que, en aquellos momentos, se estaba redactando el Plan Subregional de la Aglomeración de Sevilla y en el hecho de que las viviendas podrían ser adjudicadas a residentes en dicho ámbito territorial.

Esta excepción podría estar suscitando la inquietud de diversos municipios con planeamiento en tramitación y que, igualmente, esperaban que se les aplicara la misma para no incurrir en un tratamiento desigual entre municipios, por lo que nos dirigimos a la Secretaría General de Ordenación del Territorio interesando informe.

De la respuesta que nos remitió la citada Secretaría General, esta Institución realizó las siguientes valoraciones:

1. Se nos manifestaba que la Instrucción 1/2007 recogía que la dimensión del crecimiento urbanístico propuesto en los Planes Generales de Ordenación Urbanística para un periodo de ocho años se ajustaba a los parámetros establecidos en la norma 45.4.a del POTA. Asimismo, se establece que, en el computo del suelo urbanizable, se incluirán todas sus categorías y usos, así como los sistemas generales incluidos y adscritos. Se excluyen, siempre según esta Instrucción, de este computo los suelos correspondientes a infraestructuras y dotaciones de incidencia municipal, las correspondientes actuaciones urbanísticas previstas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y las actuaciones declaradas de interés autonómico. Por último, también se señalaba que también se excluyen de este cómputo, los suelos urbanizables no sectorizados, que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan.

Pues bien, para esta Institución y en lo que respecta a este apartado, entendíamos que la Instrucción establecía un criterio excepcional para estos últimos suelos urbanizables no sectorizados y a sectorizar con posterioridad a los primeros ochos de aprobación del Plan que, en modo alguno, está previsto en el artículo 45.4 a del POTA, ya que se habla exclusivamente de suelo urbanizable, sin distinguir entre sectorizado y no sectorizado. Nos encontraríamos, por tanto, ante un documento administrativo que vendría a establecer distintos tratamientos del suelo urbanizable, cuando precisamente el propio POTA, de evidente superior rango normativo, no lo hace.

Además, en los casos en los que el propio planeamiento urbanístico descartaba la intención de sectorizar unos suelos concretos, no apreciábamos razones para que, contando con ellos, se permitiera habilitar nuevos crecimientos que pretendían establecerse sobre tal tipo de suelos, en principio excluidos del desarrollo urbanístico por el propio planeamiento municipal. A través de esta Instrucción, y en el caso concreto de las actuaciones previstas en el municipio de La Rinconada, se permitiría la vulneración por el PGOU de los límites establecidos en el POTA, sin que se hubiera aprobado definitivamente con carácter previo un Plan Subregional de Ordenación del Territorio (Aglomeración Urbana de Sevilla) que pudiera justificarlo con base a su propio análisis de las necesidades del territorio.

La interpretación que se realizaba por parte de la Instrucción suponía una clara vulneración del principio constitucional de jerarquía normativa y generaba, a nuestro juicio, una cierta inseguridad jurídica, pues los municipios que, en gran medida, son los destinatarios del POTA podrían considerar que, si es posible tal interpretación que no se desprende de la lectura del POTA, también pueden tener cabida otro tipo de interpretaciones que, en principio, no resultarían justificadas en base a la lectura de las determinaciones del citado POTA. Además, esta interpretación abriría la puerta para que cualquier municipio clasifique más suelo urbanizable del previsto en la determinación 45.4 a del POTA, por el simple hecho de calificarlo como “*no sectorizado*”. Por lo demás, no veíamos claro el sentido que tiene esta permisividad para construir sobre este tipo de suelo.

2. En cuanto a la determinación de las áreas de oportunidad, nada teníamos que objetar a una previsión de estas características, dado que dicha determinación era perfectamente coherente con la naturaleza de la planificación territorial.

Ahora bien, al haber utilizado el POTA la técnica de los conceptos jurídicos indeterminados, era preciso que la declaración de un área de oportunidad fuera presidida con una detallada motivación que la justificara.

Como consecuencia de ello y con objeto de garantizar el principio de seguridad jurídica en todo el territorio de Andalucía, considerábamos imprescindible que toda decisión que se adoptara destinada a declarar una zona del territorio de la Comunidad Autónoma como Área de oportunidad, conllevara que se reflejaran y publicaran los motivos que la justificaron.

No se puede olvidar que, de la utilización de los conceptos jurídicos indeterminados, no se deriva una potestad discrecional, sino que obligan a que la Administración competente realice una labor de interpretación que le permita concluir si se da, o no, el supuesto de hecho previsto en la norma y que este criterio interpretativo

se aplique en todos los casos similares en los que se vaya a adoptar una decisión de esa naturaleza.

3. En cuanto a la afirmación de que el planeamiento municipal de La Rinconada y el planeamiento subregional resultan completamente independientes en su tramitación, sin que ninguno estuviera condicionado a la aprobación del otro, no podíamos compartirla. En primer lugar, porque el inicio de la tramitación de un plan subregional de ordenación del territorio puede aconsejar la suspensión de algunas de las previsiones de los planes generales de ordenación urbanística, para evitar que las mismas dificulten el cumplimiento de los objetivos del planeamiento de ordenación territorial ante su posible incompatibilidad (artículos 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía y 7.1, 8.1 y 9 de la LOUA)

En segundo lugar, venía a corroborar lo anterior el hecho de que los planes municipales aprobados con posterioridad a un plan de ordenación territorial de ámbito subregional, debían atenerse lógicamente a las previsiones vinculantes de dicho planeamiento de ordenación territorial.

4. Finalmente, no considerábamos suficientemente aclarada la interpretación que se daba a la expresión “*los planes de ordenación de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito*”. Preguntábamos si, con dicha expresión, se pretendía que los planes subregionales pudieran establecer limitaciones singulares más restringidas, en cuanto a usos residenciales en determinados espacios o, por el contrario, se pretendía excepcionar al alza el posible crecimiento de suelo urbanizable o el establecimiento de determinados usos o equipamientos que no computarían, en cuanto a los límites del POTA, en determinados espacios recogidos en dichos planes de ordenación subregional. De la respuesta que se nos remitía, continuábamos sin conocer el alcance que tenía esta previsión y si existía un informe de los redactores del POTA que lo aclarara.

Partiendo de estas reflexiones y ante nuestro temor de que, al amparo de la Instrucción cuestionada, se pudieran adoptar decisiones discrecionales no suficientemente justificadas, ni homogéneas, sobre las decisiones de crecimiento del suelo urbanizable que recogieran los planeamientos urbanísticos generales en tramitación, queremos subrayar nuestra consideración de que el término “*conceptos jurídicos indeterminados*” cierra el paso, impedía la adopción de decisiones discrecionales que, en otros casos, sí se encuentran admitidas, permitiendo a la Administración una cierta capacidad de elección en aquellos aspectos de la decisión no específicamente reglados.

Ello determina la necesidad y conveniencia de que se concretaran e hicieran públicos los criterios de interpretación de cuando se darían tales supuestos en la realidad y que los mismos vincularan en cuantas futuras actuaciones similares deban ser objeto de aprobación en el futuro en otros planeamientos urbanísticos municipales. De no actuar en tal sentido, insistimos en que se podrían vulnerar principios constitucionales, tales como el de igualdad, seguridad jurídica o del principio que impide a la Administración una actuación contraria a sus propios actos.

Sin perjuicio de ello, valoramos muy positivamente que, ante la necesidad de dar respuesta a las demandas de suelo residencial en nuestra comunidad autónoma, se contemplaran soluciones desde una perspectiva técnica supramunicipal (siempre que se

analizara en toda su complejidad), pues actualmente parece difícil afrontar, desde la limitada perspectiva y reducido ámbito territorial municipal, un problema que afectaba a toda la sociedad y en el que convergen una gran diversidad de intereses públicos y privados.

Por ello, esta Institución viene planteando, de forma reiterada, la necesidad de abordar la aprobación y ejecución de una planificación territorial, como la que ya contamos, que regule la complejidad de los intereses en juego presentes en cada uno de los puntos del territorio andaluz, sin perjuicio del respeto a la autonomía municipal en la gestión de las competencias que le son propias, permitiendo dar una respuesta adecuada a los intereses singulares de los municipios.

Así las cosas, aunque la Administración Autonómica tiene reconocida su competencia en la protección, tutela y ordenación en aquellas decisiones que afecten a intereses generales de carácter supramunicipal y que se recogen en el planeamiento de ordenación territorial, debe realizar un esfuerzo de concertación con las determinaciones que, en lo que respecta a su ámbito territorial específico, establecen los municipios para la mejor ordenación urbanística de tal territorio, de forma que permita dar respuesta a las demandas y necesidades locales. Esfuerzo de concertación que resulta más necesario, si cabe, en aquellos municipios en los que se pretendan localizar viviendas de interés supramunicipal o áreas de oportunidad.

Por todo ello formulamos al Secretario General de Ordenación del Territorio **Sugerencia** de que se determinaran e hicieran públicos, con la máxima claridad posible, los criterios, parámetros y objetivos que justifiquen la ubicación de “*viviendas de interés supramunicipal*” o de “*áreas de oportunidad*” en nuestro territorio, toda vez que nos encontramos ante conceptos jurídicos indeterminados, cuya concreción y aplicación al caso concreto se debe regular en lo posible, y no ante decisiones que pudieran adoptarse de forma discrecional.

También formulamos **Sugerencia** con objeto de que, con carácter previo a las decisiones de ámbito supramunicipal que se adopten, se llevara a cabo el mayor esfuerzo posible de concertación con las Corporaciones Locales que pudieran resultar afectadas, tanto para evitar enfrentamientos o controversias estériles que puedan conllevar el fracaso de la actuación prevista, como para conseguir la máxima coherencia en el tratamiento de nuestro suelo, desde la doble y necesaria propuesta territorial y urbanística.

Por último, y sin perjuicio de que consideráramos más que dudoso desde un punto de vista legal, que una Instrucción pudiera interpretar que la limitación contenida en la determinación 45.4 a del POTA no era aplicable a los suelos urbanizables no sectorizados que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan y habida cuenta de que estimamos que, de la lectura del precepto, no cabía concluir tal excepción, considerábamos imprescindible, en aras a los principios de seguridad jurídica y transparencia que deben presidir las relaciones entre la Administración Territorial autonómica y los municipios, que se pusieran en conocimiento de todos los municipios el contenido de la Instrucción aprobada. Por ello, formulamos **Sugerencia** para que se trasladara esta Instrucción 1/2007, aprobada el 10 de Mayo por la Secretaría General de Ordenación del Territorio, a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), con la finalidad de que dicha Entidad diera cuenta de su contenido a sus asociados.

De la respuesta del Secretario General de Ordenación del Territorio se desprendía que, por razones motivadas, solamente se aceptaba la segunda de nuestras sugerencias anteriormente señaladas, discrepando de las dos restantes.

Respecto de la primera Sugerencia, aunque respetábamos su posición, no compartíamos la misma, pues continuábamos considerando que resultaría preciso el que, con carácter previo, o al menos cada vez que se estableciera una nueva Área de Oportunidad, se indicaran con claridad, dejando constancia de los mismos, los criterios que habían llevado a adoptar dicha decisión, dándole público y general conocimiento.

Ello, con la finalidad de que, en este tipo de decisiones, se facilite la integración y observancia de los diversos conceptos jurídicos indeterminados que contiene el artículo 45 del POTA y su cohesión con la realidad social y territorial, de forma que quede garantizada la seguridad jurídica de los distintos agentes afectados por estas decisiones.

Respecto a la tercera Sugerencia, entendimos que la Secretaría General no compartía su contenido por tratarse de un documento sin rango normativo y de orden interno, afectante únicamente a los propios órganos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Como es lógico, respetábamos su divergencia, pero seguíamos creyendo que hubiera resultado deseable su difusión para orientar a los municipios que redactaban su planeamiento general, sobre los criterios interpretativos de la Administración Autonómica sobre estos conceptos jurídicos indeterminados recogidos en el artículo 45 del POTA, eliminando con carácter previo posibles contradicciones del planeamiento urbanístico municipal con respecto al planeamiento territorial de la competencia de esa Consejería. De tal manera que se lograría una mayor coherencia entre ambas planificaciones, facilitando la tramitación de los planes y ganando en eficiencia. Por todo ello, tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, aunque en este caso, la Secretaría General de Ordenación del Territorio sí dio cumplida respuesta a nuestra resolución, no aceptando la misma de forma motivada.

Dada la discrepancia razonada que se advierte, no cabe sino constatar la misma y dar cuenta de ello en este Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

Las graves inundaciones provocadas en el municipio granadino de Almuñécar, al no poder evacuar de manera eficiente las avenidas de aguas provocadas por unas lluvias torrenciales, motivaron que, por esta Institución, se iniciara de oficio la **queja 07/4144** a fin de determinar las causas últimas de la catástrofe que se había provocado, y las medidas que se pudieran adoptar para evitar la repetición de hechos semejantes a estos en otros municipios de Andalucía.

Del escrito de respuesta que nos remitió la Agencia Andaluza del Agua, adscrita a la Consejería de Medio Ambiente –ampliamente documentado- se desprendía que el fenómeno de Almuñécar no sería diferente de otros que concurren en otras zonas o comarcas, ni de mayor relevancia y parecía concluirse que, si no fuera por el proceso de disminución del crecimiento urbanístico debido a causas económicas, la situación se agravaría, por lo que justamente esta crisis era lo que podía dar un respiro a las Administraciones Públicas *”para planificar y acometer medidas concretas y paliativas de disminución del riesgo”*.

Esta Institución no compartía esta posición inicial, pues, a nuestro juicio, la situación creada, en lo que concierne a la construcción de inmuebles de distinta naturaleza en zonas de inundación, riesgo o, incluso, a veces, ocupando cauces públicos, no es una realidad impuesta por la coyuntura económica, sino que se habría propiciado, a través del planeamiento urbanístico, un crecimiento desmesurado e insostenible de las poblaciones, fruto, en gran medida, de las acciones y omisiones en la tutela del territorio de aquellas Administraciones que poseen, desde hace mucho tiempo, competencias muy claras para emitir informes, ejercer acciones y, en su caso, desestimar acuerdos de aprobación de planeamiento que vulneren normas sectoriales o sean contrarios al principio de racionalidad técnica que debe estar siempre presente en la planificación territorial y urbanística.

El escenario económico predetermina las posibilidades de inversión de los agentes privados, pero el Estado de Derecho exige que los poderes públicos velen por principios constitucionales tales como la función social de la propiedad (art. 33.2 CE); la protección del derecho al medio ambiente que obliga, entre otros fines, a una utilización racional de todos los recursos naturales (art. 45, aptdos. 1 y 2 CE); la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (art. 47 CE); la subordinación de toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general (art. 128 CE); los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación, que han de estar presentes en el régimen jurídico de los bienes de dominio público (art. 132 CE), etc.

Con la normativa en vigor desde hace años, y mucho más dado que existe una seria preocupación por la cuestión ambiental, gran parte del desarrollo urbano del municipio de Almuñécar y de otros de la Comunidad Autónoma, no debió aprobarse en los términos en que se ha venido contemplando en los Planes Generales de Ordenación Territorial.

Como botón de muestra de las normas que se deben tener en cuenta, podemos citar, entre otras, la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía que, en su art. 2, establece como objetivos, entre otros, el desarrollo equilibrado del territorio, la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo y la protección de la naturaleza. En su artículo 7 dispone que el Plan de Ordenación del Territorio tendrá como contenido, entre otros, la indicación de las zonas con riesgos catastróficos y la definición de los criterios territoriales de actuación a contemplar para su prevención. Por su parte, la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo que, en su art. 2, regula el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y establece en su art. 3 que la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará la dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados. Similares principios se recogen igualmente en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, singularmente en su art. 3, donde concreta los fines de la actividad urbanística.

A todo ello ya dedicamos unas páginas en nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2006 (Apartado I, Temas a destacar, de la Sección Primera, La situación de los derechos y libertades constitucionales de los andaluces a tenor de la actuación administrativa). Y es que bastantes de las actuaciones invasoras del litoral y, en lo que aquí concierne, de generación de riesgos, invasión y desvío de cauces de ríos, ocupación de terrenos inundables, etc. se han desarrollado *“no sólo en los años 60”*,

pues no podemos olvidar que ello ha ocurrido también y masivamente, con posterioridad a la entrada en vigor de nuestra Constitución, durante los últimos 25 años.

Compartimos y valoramos positivamente la aprobación de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación (Diario Oficial de la Unión Europea de 6 de Noviembre de 2007, L 288/27), pero antes de ésta norma ya disponíamos de un amplio marco jurídico, desde hace muchos años y como ya hemos señalado, para impedir estas situaciones.

En este sentido y ante esta situación, llama aún más la atención si cabe, y debe ser motivo de reflexión, el hecho de que la Comunidad Autónoma de Andalucía lleva constituida más de 25 años y posee competencia exclusiva, desde la aprobación de su Estatuto de Autonomía en 1981, en materia de «Política territorial, ordenación del territorio y del litoral, urbanismo» (art. 13.8 del EAA-1981), «Las obras públicas de interés para la Comunidad Autónoma de Andalucía» (art. 13.9), «Recursos y aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos» (art. 13.12), etc.

Según la respuesta de la Agencia Andaluza del Agua, son los instrumentos de ordenación territorial y urbanística “*los instrumentos esenciales de prevención y corrección de los riesgos derivados de las avenidas e inundaciones de los cascos urbanos mediante la orientación del crecimiento del casco urbano hacia las zonas con menor riesgo de inundación y estableciendo limitaciones de uso de las zonas más sensibles*” y se menciona la catalogación de riesgo B y C de los ríos Verde y Seco, de acuerdo con el Decreto 189/2002, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. Partiendo de ello, nos parece preocupante que se nos diga que, en el momento de la catalogación del riesgo de estos ríos (1997/1998), el peligro de daños no era prioritario “*pudiendo constatarse con el último episodio de 2007 que con el paso del tiempo la presión urbanística ha elevado enormemente el nivel de riesgo*”.

Es decir, se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cascos Urbanos Andaluces y se valora la situación de riesgos de estos –que se llevó a cabo entre 1997 y 1998- y resulta que con, o sin, su informe favorable, no lo sabemos, se aprobó una planificación urbanística, ya sea por el municipio o, en su caso, según la tipología del plan, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que ha propiciado unos desarrollos urbanos entre 1998 y 2007 que han “*elevado enormemente el nivel de riesgo*”. Es decir, la planificación urbanística aprobada por las Administraciones que deben tutelar de los principios constitucionales y normas preceptivas mencionados ha venido a elevar el nivel de riesgo.

¿Qué vinculación ha existido, por tanto, entre los estudios de riesgos, medidas para paliarlo, planes de prevención de inundaciones y los planeamientos urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento, en todo caso, y por la Consejería Provincial citada en los supuestos previstos por la Ley (art. 31 y ss. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía)? Es más, parece obligado preguntarse, partiendo de este agravamiento de la situación analizada a finales de los años noventa en el municipio de Almuñécar, ¿cuál es la situación en otros municipios de Andalucía? ¿Qué valor debe darse a la catalogación no actualizada del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones?.

En fin, nos parece muy positivo que ahora se incorpore la tecnología novedosa, denominada “LIDAR”, que permite delimitar con mayor precisión las zonas inundables, pero desde luego (no nos cabe ninguna duda) que cuando se formula el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, aunque no con tanta precisión planimétrica, se pudieron hacer unos análisis rigurosos de riesgos y elaborar propuestas de medidas para evitarlos. Por ello, creemos que un mejor análisis de la situación favorece la toma de decisiones, pero si ésta no se concreta, si no existen recursos para la ejecución de las medidas aprobadas, si no se informan desfavorablemente los planes urbanísticos que se aprueben sin atender las previsiones del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cascos Urbanos Andaluces y no se adoptan las medidas necesarias, cuando no se ven respetadas las limitaciones que se establecen para la edificación en zonas inundables, la ordenación de usos en estas zonas, etc., todo puede resultar un esfuerzo poco efectivo. Si no se impulsa la puesta en marcha de los servicios que correspondan o de los procedimientos de ejecución forzosa previstos en las normas, a pesar de la realización de nuevos estudios y su mayor rigor analítico que, sin lugar a dudas, será cada vez más preciso con la aplicación de las nuevas tecnologías, cabe temer la continuación de los riesgos catalogados y, en su caso, si otras circunstancias económicas lo permiten, una situación más grave con modelos de ordenación urbanística que ignoran la trascendencia que poseen los informes sectoriales.

Respecto de la segunda cuestión planteada por esta Institución, la respuesta entendimos que era claramente negativa, ya que el Plan Hidrológico de la Cuenca Sur, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, no recoge la capacidad de desagüe de los ríos Verde y Seco.

En este sentido y con carácter general, debemos recordar que el art. 40 de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, establece, con carácter preceptivo, que los Planes Hidrológicos de Cuenca comprenderán, entre otras cuestiones o aspectos, «l) Los criterios sobre estudios, actuaciones y obras para prevenir y evitar los daños debidos a inundaciones, avenidas y otros fenómenos hidráulicos».

3. Respecto de la tercera cuestión, relativa a si el PGOU de Almuñécar obtuvo, en su día, informe favorable de la Comisaría de Aguas de la, entonces, Confederación Hidrográfica del Sur respecto de los posibles efectos que la ordenación propuesta pudiera originar en caso de un eventual desbordamiento de los ríos Verde y Seco, se indica que fue informado por la Comisaría de Aguas, el 21 de Septiembre de 1996, pero a los efectos del trámite de Evaluación de Impacto Ambiental y se concretaba, al parecer, a cuestiones relativas a “*la necesidad de cumplimiento de limitaciones sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de afección*”.

Por tanto, al parecer, no se hizo ningún informe sobre esta cuestión, ni la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo lo interesó. Sin embargo, el nuevo PGOU aprobado inicialmente en Diciembre de 2006, sí ha sido informado por la Agencia Andaluza del Agua.

4. Respecto a los ríos Seco y Verde, se ponen de manifiesto los riesgos que existen por los motivos expresados en el informe (escasa capacidad de encauzamiento del tramo final del río Seco, insuficiente vano del puente del paseo marítimo para evacuar caudales circundantes, carencia de encauzamiento del río Verde en la zona del Barrio Figares, ojos del puente sobre el paseo marítimo afectados de sedimentación, etc.). Todo ello causa una gran preocupación en esta Institución ante la posibilidad de

que vuelvan a repetirse sucesos como los acaecidos el 21 de Septiembre de 2007. Máxime cuando, asimismo, se describen otras situaciones de riesgo y la necesidad de adoptar medidas de prevención del riesgo que, al parecer, al menos algunas de ellas, ya se encuentran en ejecución.

A la vista de todo ello, formulamos al Director General de la Agencia Andaluza del Agua **Recomendación** con objeto de que se llevara a cabo, a la mayor brevedad posible y, en todo caso, fijando una fecha límite, la total y completa ejecución de todas y cada una de las medidas enumeradas en su escrito de respuesta para paliar puntos de riesgo en los ríos Verde, Seco, tanto las que ya se encontraban en marcha como aquellas cuya realización necesitaba un plazo de tiempo superior. En tal sentido, deseábamos conocer si ya habían sido reconstruidos los dos puentes del paseo marítimo y repuestos los muros de encauzamiento. En cuanto al resto de las medidas anunciadas (estudio de delimitación de las zonas inundables, deslinde y apeo del dominio público hidráulico de los cauces, redacción de los proyectos de construcción de las infraestructuras de defensa, restauración hidrológico-forestal de la parte alta de las cuencas y establecimiento de protocolos de actuación y coordinación entre las autoridades competentes en protección civil con los sistemas de previsión y alerta hidrológica), deseábamos conocer su actual estado de tramitación y ejecución y los plazos previsibles en que se encontrarán totalmente realizadas.

En todo caso, resulta imprescindible que las medidas antes mencionadas resulten debidamente incorporadas, en la parte que resulte procedente, para su debida observancia e inclusión en los respectivos planeamientos urbanísticos municipales y en el Plan Subregional de Ordenación Urbanística del Litoral de Granada, actualmente en proceso de formulación.

También formulamos **Recomendación** con objeto de que se propusiera al Gobierno de la nación, o se asumiera por la Comunidad Autónoma –según proceda-, lo previsto en el art. 14.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 846/1986, de 11 de Abril (modificado por el art. único.6 del Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero), cuyo tenor literal es como sigue: «4. El Gobierno por real decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Las Comunidades Autónomas, y, en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación».

**Recomendamos** asimismo que, en los términos recogidos en el art. 9.A), g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Planes Generales optarán por un modelo de ordenación que asegure la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de aquellos terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para su integridad, en especial aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos y actividades cuya actualización debe ser prevenida. En este sentido y para su verificación, se debe recordar a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo la necesidad de que se interese informe a la Secretaria General de Aguas antes de aprobar los planes generales urbanísticos de los respectivos municipios, lo que además resulta obligado de acuerdo con el art. 15 de la Ley Estatal 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo y el art. 32,1), 2ª) de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se formuló **Recomendación** con objeto de que, a la hora de la redacción de los nuevos planeamientos generales de ordenación urbana, se recordara a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo la necesidad de verificar que, de acuerdo con lo previsto en el art. 46.1,i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se adscriban al suelo no urbanizable aquellos terrenos que presenten, entre otros, riesgos ciertos de inundaciones.

Por último, también formulamos **Recomendación** con objeto de que se estudie la conveniencia y necesidad de efectuar cuantas rectificaciones se estimen procedentes, si fuera necesario, en la catalogación de riesgos existentes en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, ante la posibilidad de que las experiencias recientes hayan permitido advertir que, parcialmente, no estén valorados en su totalidad o debidamente los puntos de riesgo que afectan a nuestra Comunidad Autónoma.

Una vez que recibimos respuesta de la citada Agencia, transmitimos a la misma nuestro agradecimiento por su informe que resultaba comprensivo y venía a pronunciarse sobre las diversas cuestiones planteadas en nuestra Resolución. Compartíamos su valoración acerca de la acusada influencia negativa que el desarrollo urbanístico incontrolado había tenido sobre la adecuada ordenación del territorio y, precisamente por ello –y a así se lo transmitimos en nuestro escrito de cierre de la queja-, creemos que la situación exige una adecuada coordinación de las Administraciones implicadas en la materia para que dicho desarrollo no perjudique la seguridad de los ciudadanos en sus núcleos de residencia y garantice un uso racional de un recurso tan valioso como el agua.

Por lo demás, transmitimos que esperábamos, según se nos exponía, que en lo sucesivo la Administración Autonómica dispusiera de los medios humanos y técnicos suficientes, así como de la normativa, planeamiento y estudios necesarios, para desarrollar una política efectiva en materia de prevención de avenidas e inundaciones. En tal sentido, no cabía sino valorar positivamente las diversas medidas que, para garantizar la coordinación en la elaboración de los estudios de inundabilidad, se estaban desarrollando por la Agencia, así como la apuesta, en línea con la normativa europea, por una política preventiva de riesgos, en lugar de una defensa a posteriori.

De acuerdo con todo ello y considerando que, en líneas generales, la respuesta recibida suponía la aceptación de las Recomendaciones formuladas por esta Institución, puesto que se habían realizado o están en curso de ejecución las actuaciones que se interesaban y se apreciaba un notorio esfuerzo de coordinación con la Consejería de Vivienda y Política Territorial y demás Administraciones implicadas en esta cuestión, dimos por concluidas nuestras actuaciones en este expediente de queja.

#### 2. 1. 1. 2. Planeamiento urbanístico.

La **queja 06/5368** la presentó la presidenta del Consejo Escolar de un colegio público de Granada denunciándonos, textualmente, lo siguiente:

*“El colegio está situado en una antigua fábrica de harina en el centro de Granada, el edificio está catalogado como monumento industrial del siglo XIX. Este edificio fue rehabilitado por dentro y dedicado a colegio en 1992, a él se trasladó un colegio colindante.*

*La matrícula en este centro creció constantemente hasta el punto de que el número de unidades en primaria se duplicó, haciéndose imprescindible la ampliación del mismo y existiendo además la posibilidad de esta ampliación en el solar del antiguo colegio, solar éste que junto con el que ocupa actualmente el colegio está clasificado en el Plan General de Granada como de Equipamiento Docente, hecho éste que el mismo Sr. Alcalde reconoce en un escrito dirigido a la Sra. Delegada del Gobierno en Granada.*

*Pues bien, en estos momentos el Ayuntamiento está construyendo en esta parcela (de uso docente), oficinas municipales y locales para la Asociación de Vecinos, dejando al colegio totalmente ahogado y sin posibilidades de atender adecuadamente a su población escolar.*

*Dice que nos oferta “Edificabilidad” en la propia parcela del centro, es decir sobre un monumento industrial del siglo XIX sin tener en cuenta sus características, o dentro del patio del propio colegio (que ya es reducido para alumnado que acoge).*

*Consideramos que esto es un atropello contra la escuela pública, que además en este caso presta numerosos servicios a la población y al barrio. Somos Centro de puertas abiertas, Centro bilingüe, tenemos además un Proyecto de Acogida de Alumnado Inmigrante, (este alumnado constituye un veintidós por ciento de nuestra población escolar), y un Proyecto también de Igualdad de Género. El ambiente de convivencia en el colegio es muy bueno.*

*La Consejería de Educación apoya nuestras reivindicaciones y nos ha incluido en el Plan Mejor Escuela, con el compromiso de construir en 2007 dos aulas nuevas y un gimnasio, pero precisa el solar para poder edificar, y aquí es donde tropezamos con la reiterada negativa del Ayuntamiento a escuchar nuestra petición.”*

Por todo lo expuesto, la interesada solicitaba la intervención de esta Institución al objeto de conseguir materializar sus reivindicaciones, que concretaba en que *“al menos la parte que necesitamos de solar y que está catalogado como EQUIPAMIENTO DOCENTE se destine a cubrir necesidades docentes”*.

Tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación en Granada, que nos comunicó que había alcanzado un acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada para la construcción de dos aulas de infantil en el solar municipal y para la utilización preferente del Salón de Actos. A nuestro juicio, con ello se atendían las pretensiones del Consejo Escolar del centro, pero solicitamos del mismo que nos señalara si, efectivamente, era así o demandaba nuevas gestiones por parte de esta Institución.

Como respuesta, la interesada nos solicitaba que aclaráramos si se iba a construir el gimnasio y el uso del salón de actos, por lo que nos volvimos a dirigir tanto a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, como a la Delegación Provincial citada.

Recibimos de ambos organismos respuesta, corroborando la información que ya disponíamos al indicarnos que ya había sido redactado y supervisado el proyecto para la construcción de la aulas de educación infantil y el gimnasio, anunciando asimismo una

próxima reunión con el Consejo Escolar para darles a conocer el proyecto y mostrando, por último, voluntad de alcanzar un acuerdo acerca del uso del salón de actos, para que en el mismo se pudieran realizar tanto actividades escolares y como de interés municipal. Entendimos, finalmente, que nos encontrábamos ante un problema en vías de solución y, por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En el caso de la **queja 07/3907**, el interesado mostraba su disconformidad con un Estudio de Detalle aprobado inicialmente por parte del Ayuntamiento sevillano de Utrera y que afectaba a una zona situada delante del inmueble donde él residía. Se trataba del Estudio de Detalle de la Apertura de Nuevo Viario Prolongación calle Constelación Lince, junto al Instituto Ponce de León, promovido por el citado Ayuntamiento. Afirmaba que dicha zona se destinaba, en aquellos momentos, a aparcamiento de vehículos y camiones y que, de acuerdo con el citado Estudio de Detalle, pasaría a constituir una zona verde. Temía que, con ello, se produjeran aglomeraciones de jóvenes y realización de “*botellonas*” en la misma con las consiguientes molestias y perjuicios para los vecinos de la zona. Además, siempre según el interesado, esta zona verde le iba a impedir realizar un uso adecuado de su garaje, pues inutilizaba uno de sus accesos, lo que supondría, en la práctica y debido a la distribución interior del garaje, la imposibilidad de hacer uso del mismo. Por todo ello, el interesado había formulado, en el periodo de información pública, las alegaciones oportunas con objeto de que se le facilitara el acceso adecuado a su garaje, de las que no había recibido respuesta.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Utrera, éste, en una primera respuesta, no se pronunciaba sobre la pretensión del reclamante de que se le facilitara un acceso adecuado al garaje del inmueble donde residía, por lo que nos volvimos a dirigir al Ayuntamiento, indicándole, además, que el interesado se había puesto en contacto con nosotros para informarnos que se le había exigido, en un plazo muy perentorio, que presentara determinada documentación para obtener su licencia de vado.

En la respuesta municipal se nos indicaba, en síntesis, que el nuevo carácter de zona verde otorgado a la zona en cuestión se realizó tras la revisión del PGOU municipal, pero lo cierto es que al pasar la zona de viario actualmente existente, impedía al interesado mantener el acceso a su garaje, impidiendo con ello acceder a sus pretensiones.

Para esta Institución, y como hemos manifestado reiteradamente en nuestros Informes anuales, dentro de las competencias que, en materia de planeamiento urbanístico, se atribuyen a los Ayuntamientos cabe el ejercicio del «*ius variandi*» revisando o modificando el planeamiento que se encuentra en vigor por razones de utilidad pública o interés general. En el presente caso y, en el ejercicio de dichas competencias, el Ayuntamiento decidió una nueva ordenación del viario estableciendo una zona verde que, con anterioridad, formaba parte del mismo y que se destinaba a aparcamiento de vehículos. Nada podíamos objetar al respecto, pues el Ayuntamiento había cumplido los trámites correspondientes.

Sin embargo, lo que evidentemente esta nueva ordenación suponía para el interesado es que el acceso a su garaje por la calle (y por el que venía satisfaciendo la tasa municipal por entrada de vehículos) había quedado anulado, al no ser dicho acceso posible a través de una zona verde. Se nos podía argumentar que el acceso al garaje era posible por otra entrada del inmueble, pero el interesado había señalado –tanto a esta

Institución como al Ayuntamiento- que ello le suponía, en la práctica, la imposibilidad de seguir estacionando en el mismo los tres vehículos que, en aquellos momentos, lo venían haciendo. Por otra parte, era incuestionable que una entrada de vehículos de la que venía disfrutando, había quedado invalidada.

En relación con todo ello, cabe señalar que el art. 106 CE establece el derecho de los particulares a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos. En este orden de cosas, el art. 54 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, obliga a las Entidades Locales a responder de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos en los términos establecidos en la legislación general de responsabilidad administrativa. En similares términos y concretando que, en todo caso, el daño habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas, se pronuncia el art. 139 y ss. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ya en el ámbito urbanístico, el art. 30 de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, regula los posibles supuestos indemnizatorios derivados de cambios en la ordenación territorial o urbanística, entre los que cabe incluir la situación que afectaba al interesado puesto que, como consecuencia de un cambio del planeamiento urbanístico, se había visto privado de un derecho de acceso a través de una entrada del garaje y ello, además de importantes molestias, le impedía hacer uso del mismo con la intensidad que lo venía haciendo, por la imposibilidad de maniobrar a los vehículos.

Por tanto y teniendo en cuenta los preceptos anteriormente mencionados, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Utrera **Recomendación** de que siempre que se constatará que las determinaciones del planeamiento urbanístico para esta zona habían provocado al interesado un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas -según dispone el art. 139 y ss. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común- se procediera a su evaluación por parte de los Técnicos Municipales a efectos de su debida indemnización o, en todo caso, se llegara a cualquier otro acuerdo compensatorio.

Sin embargo, el Ayuntamiento nos comunicó que el interesado había denunciado los hechos ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con lo que estimamos que el asunto estaba, por tanto, sub-iudice, por lo que suspendimos nuestras actuaciones en la presente queja.

La **queja 08/67** la presentó el representante de una coordinadora vecinal del barrio hispalense de Alcosa denunciando la construcción de un centro comercial en la Plaza de los Luceros del barrio, que se encontraba tan cercano a los inmuebles donde vivían los vecinos *“que les privaba absolutamente de vistas, ocasionando una situación de agobio y afectando gravemente a la calidad de vida de los residentes”*. Hablaba de 48 familias afectadas, por lo que consideraba *“una construcción especulativa y que no tenía en cuenta sus derechos a un medio ambiente digno y un entorno saludable”*. Los vecinos no se explicaban las razones por las que, a pesar de la evidencia de estos perjuicios, el planeamiento urbanístico, si era así, podía permitir tal edificación.

A fin de conocer la legalidad de la construcción cuestionada, admitimos a trámite la queja e interesamos el preceptivo informe a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

A la vista de las explicaciones ofrecidas por la Gerencia en torno a las circunstancias que dieron lugar a la calificación de la parcela por el nuevo PGOU y de las actuaciones consensuadas con los vecinos sobre la demolición parcial del inmueble que se venía construyendo y para concretar el uso del inmueble tras dicha demolición parcial, entendimos que se habían visto satisfechas las principales pretensiones vecinales en torno a este asunto por lo que, en principio, no consideramos procedentes nuevas gestiones por nuestra parte.

Resulta más que sorprendente que se aprobara el PGOU sin tener en cuenta las consecuencias que iba a tener para los vecinos la construcción del edificio. Aún resulta más incomprensible por que, a la hora de otorgar la licencia, a la visa del proyecto e, incluso, después en el replanteo, que no se valorara la situación y efectos que generaría en la vecindad, cuyas ventanas y balcones iban a quedar prácticamente enclaustrados dada la cercanía del nuevo edificio que únicamente respetaba la preceptiva distancia de servidumbre.

En todo caso, es preciso destacar que el hecho de que el problema se encuentre en vías de solución no puede ocultar que los propietarios a los que se les concedió la preceptiva licencia tendrán que recibir las indemnizaciones correspondientes por haber sufrido en su patrimonio una lesión que no estaban obligados a soportar.

En definitiva, nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad patrimonial por nueva apreciación de criterios adoptados con posterioridad al otorgamiento de la licencia y que van a dejar sin efecto ésta al haberse decidido construir otro tipo de inmueble y usos en este lugar.

La interesada de la **queja 08/857**, en relación con las previsiones de expropiación de parte de la vivienda de sus padres, situada en el municipio malagueño de Vélez-Málaga, nos exponía que sus padres había recibido una notificación del Ayuntamiento por la que les comunicaban que se iba a proceder a expropiarles parte de la vivienda (en concreto el patio de la misma), con objeto de construir viviendas sociales. Siempre según la interesada, la intención del Ayuntamiento era ofrecerles un terreno en otra zona del municipio (por el que al estar infravalorada la vivienda, debían sus padres abonar la diferencia) y también nos indicaba que al expropiarles el patio de la misma, la vivienda iba a estar muy sombría, con mucha más humedad de la que ahora tenía.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Velez-Málaga, la Arquitecta Municipal nos informó que, en paralelo, se estaba redactando una Modificación de Elementos del PGOU/96 del sector SUP.VM-4 que pretendía excluir de sus límites a los patios que conformaban las traseras de las viviendas (entre las que se encontraba la vivienda de los padres de la interesada), con lo que vendrían a atenderse sus pretensiones. Así las cosas, estimamos que el problema que motivó la presentación del escrito de queja se encontraba en vías de solución en tanto se aprobara esta Modificación de Elementos, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La interesada de la **queja 08/855** nos exponía que su padre había solicitado licencia de obras para ampliación de vivienda y construcción de dos naves agrícolas en una zona de El Puerto de Santa María (Cádiz). Nos manifestaba textualmente lo siguiente:

*“He ayudado a mi padre a gestionar un permiso de obra en su campo del Puerto de Santa María, y desde el principio anoté meticulosamente todos los pasos dados, llamaba cada quince o veinte días a la administración pública para comprobar que el proceso iba bien, me encargué desde el principio de buscar arquitecto, quién solicitó en una carta que se le dijeran las obras permitidas y el proyecto se hizo según lo permitido, se visó en el Colegio de Arquitectos, se pagaron las tasas, se presentó un proyecto de ejecución pedido por la Junta de Andalucía, se aprobó en la Junta, se publicó en el boletín ... así hasta conseguir el documento de vertidos ... pero cuando ya estaba el último papel, la técnico municipal nos comunicó que los políticos no daban la licencia. ¡Dos años!, hasta cuando fuimos a recoger la licencia, y nos comunicaron que los nuevos políticos habían registrado una incidencia, y que no van a darla. En un papel por escrito nos puso que aún teníamos que pagar unas tasas. Esto se lo discutimos, porque la obra se realiza en una explotación agrícola y el proyecto justifica la obra en relación a la explotación...”*

*No sabemos si, en el caso de haber pagado la cantidad que nos requería, la licencia se hubiera dado, lo cierto es que no nos contestaron.*

*Solicitamos a la administración contestación por escrito, solicitamos también por escrito una entrevista con la política responsable de urbanismo, le solicitamos copia del expediente y certificado de los plazos transcurridos. Y nada: silencio.*

*Como ciudadanos estamos convencidos de haber realizado todo el proceso en regla.”*

Tras admitir a trámite la queja y después de varias actuaciones por parte de esta Institución, el Ayuntamiento señaló que, aceptando la nueva petición de licencia que excluía la pretendida ampliación de vivienda, se había concedido licencia al padre de la reclamante para las obras restantes, lo que se le había notificado el pasado mes de Junio. Así las cosas y dado que habían quedado estimadas las pretensiones de la interesada en este asunto, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 1. 2. Gestión urbanística.

El interesado de la **queja 05/5256** nos exponía que el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) no atendía ni contestaba a sus escritos, ni mucho menos le informaba de las modificaciones urbanísticas que afectaban directamente a su propiedad, pues no podía disponer de un local comercial que tenía en el citado municipio. Por ejemplo, no le habían informado de la paralización de las obras de adecuación conforme al Modificado de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 12 de las NN.SS. municipales. Es decir, para el interesado se *“han efectuado todas las obras excepto aquellas que corresponden a la calle que es la única entrada y salida a mi propiedad (...) Que este Ayuntamiento ha practicado una serie de actuaciones (desconocidas y no autorizadas por el dicente) en mi propiedad. Entre otras, han cambiado la puerta de entrada, el cierre y han efectuado obras en su interior. Como es*

*natural, estas actuaciones efectuadas de forma unilateral y espontánea, causaron en el compareciente la correspondiente sorpresa y perplejidad, así como inquietud por el alcance y finalidad que dichas actuaciones pudieran tener”.*

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, éste nos remitió un amplio y detallado informe municipal del que se desprendía, en síntesis, que ateniendo a la licencia de obras concedida en su día, se construyó un local en el sótano de un bloque con el carácter de local comercial, que fue adquirido por el interesado, elevándose dicha adquisición a escritura pública y posteriormente debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Constaba en el Registro de la Propiedad su cuota de participación de acuerdo con la división horizontal del citado bloque. También constaba la calle sin nombre como acceso del local. Pero es que, con independencia de todo ello, con fecha 24 de Julio de 1995, la Comisión de Gobierno municipal acordó legalizar la situación del local al haber prescrito cualquier posible infracción urbanística en su ejecución. Ello vendría a determinar la necesidad de dotar simultáneamente a dicho local de algún tipo de acceso peatonal o rodado puesto que no cabe legalizar la situación de un local comercial y no contemplar un acceso adecuado al mismo.

Aunque podíamos entender que no había existido actuación irregular por parte del Ayuntamiento, dimos traslado de toda la información al interesado con objeto de que éste nos remitiera sus alegaciones.

A la vista de la respuesta del interesado, nos volvimos a dirigir al Ayuntamiento con objeto de que nos remitiera su posición sobre las mismas, así como interesando que facilitara una solución en el marco del planeamiento en tramitación que permitiera el acondicionamiento y acceso al local del reclamante.

En su nueva respuesta, el Ayuntamiento nos contestó que *“dada la complejidad de la presencia de un Local-Sótano, con difícil acceso a la vía pública, y que para su actuación necesita la autorización de la propiedad de los terrenos a los que puede tener algún tipo de acceso, se ha paralizado el Estudio de Detalle colindante, pasando la solución al Planeamiento General que con mayor ámbito y competencia, pueda resolver la situación creada”*. En todo caso, el Ayuntamiento había realizado a su costa las obras necesarias para evitar el peligro de incendio y correntía de aguas del local, con el compromiso municipal de estudiar cualquier tipo de sugerencia, alternativa o proyecto que pudiera realizarse por el interesado en su calidad de propietario del local-sótano, por lo que interesamos del Ayuntamiento que convocara a éste al objeto de hacerle entrega de las llaves del mismo e intentara buscar una solución –aunque fuera provisional- que no contraviniera las determinaciones del futuro planeamiento general de la zona, con objeto de que el interesado pudiera efectuar las tareas precisas de acondicionamiento del local que se preveían en la licencia concedida en su día y que le posibilitaran acondicionar el local y su accesibilidad.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que se había instalado una nueva puerta en la propiedad ya que hubo que romper la antigua por el Cuerpo de Bomberos y Policía para intervenir en la extinción del incendio que se produjo por la entrada ilegal de una persona al local. Además, en el edificio se habían producido fugas de aguas residuales que se acumulaban en el local, por lo que se había procedido a su limpieza y desinfección por motivos de higiene, ante la imposibilidad de localizar al propietario del mismo. No se pronunciaban sobre la cuestión relativa a los accesos al local.

Para esta Institución, resultaba, por tanto, plenamente justificada la pretensión del interesado de contar con un acceso adecuado a su local, adquirido de buena fe, y constatada la pasividad municipal en dar una solución al problema planteado. De todo ello, cabía concluir (siempre a juicio de esta Institución) que, al haber actuado pasivamente el Ayuntamiento al permitir la construcción de un local comercial no contemplado en el proyecto y no haber adoptado medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, e incluso consentido la inscripción de dicho local en el Registro de la Propiedad, se había podido en un supuesto de responsabilidad frente al afectado puesto que, finalmente, se había legalizado la situación de tal local comercial, sin simultáneamente llevar a cabo las pertinentes actuaciones en orden a permitir la accesibilidad al mismo.

Por ello, formulamos al Delegado Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache **Recomendación** de que, a fin de indemnizar el perjuicio patrimonial causado al reclamante ante la imposibilidad que había venido padeciendo de dar el uso procedente como local comercial a su inmueble, se llevaran a cabo las actuaciones, alternativas o simultáneas, siguientes:

- Valorar en términos de responsabilidad patrimonial la lesión causada al afectado al haber generado el Ayuntamiento, de forma activa o pasiva, la confianza en el interesado de que podría dar un uso comercial a su inmueble lo que, con posterioridad y debido a los diversos avatares expuestos, no le había resultado posible.

- Adoptar las medidas procedentes para que, a través del instrumento urbanístico que correspondiera, se considerara la procedencia de declarar como viario público los terrenos aledaños al bloque y que posibilitaban un acceso adecuado al local comercial, procediéndose a ejecutar a la mayor brevedad posible tal previsión urbanística.

La no adopción de estas medidas, o de aquellas otras que pudieran proceder legalmente, podíamos entender que vendría a consolidar una situación lesiva para el interesado que no estaría obligado a sufrir en su patrimonio. Al margen de lo anterior, no resultaba explicable la negativa municipal a entregar una llave de su local al afectado, siendo plenamente conocido su domicilio al constar en los muchos escritos que había dirigido al Ayuntamiento.

De esta resolución no obtuvimos respuesta, pero a instancias del Concejal Delegado de Urbanismo del citado Ayuntamiento, dos Asesores de esta Institución mantuvieron una entrevista, el día 10 de Septiembre de 2007, con el Concejal y el Arquitecto Municipal destinada a conocer la situación en la que se encontraba el inmueble y la posición que mantenía ese Ayuntamiento sobre este asunto. A resultas de esta entrevista, tuvimos ocasión de personarnos en el lugar en que se encuentra el inmueble en cuestión.

Tras esta comprobación, y sin perjuicio de la resolución antes mencionada y que se concretaba en que se realizaran distintas actuaciones a fin de indemnizar el posible perjuicio patrimonial ocasionado al reclamante ante la imposibilidad de dar el uso procedente a su local, consideramos oportuno transmitir al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache las siguientes consideraciones:

1. Como quiera que, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ese municipio, los terrenos a los que da frente la fachada por donde tiene su entrada el

inmueble, poseen la naturaleza jurídica de suelo urbanizable pendiente de desarrollo de la Unidad de Actuación número 12 de las citadas Normas Subsidiarias, no podría considerarse tal inmueble como local comercial a efectos legales y, en todo caso, no se contemplaba como tal en el proyecto del edificio donde se sitúa, ni en la licencia que se le concedió en su día para su construcción.

Es decir, a la vista de las previsiones del Planeamiento vigente y de los estados del terreno colindante, después de la verificación que hemos hecho sobre el terreno, entendíamos que no cabría, en aquellas circunstancias, otorgar una licencia de apertura para autorizar su funcionamiento como local comercial en el lugar y con las condiciones que reunía dicho inmueble.

2. Cuestión distinta sería que, en el futuro PGOU, se contemplara la ejecución de una vía pública que diera acceso al mencionado inmueble y que éste reuniera los requisitos, de acuerdo con el planeamiento, para su funcionamiento como local comercial. Pero, insistimos, en aquellas fechas no se podía otorgar al inmueble la consideración de local comercial.

3. En lo que concierne a la licencia municipal por la que se otorgó la legalización de la entidad física del local-sótano y de las obras de acondicionamiento interior y exterior del mismo, estimábamos, en principio, que se trató de un acto administrativo no ajustado a derecho, porque las licencias constituyen actos reglados que deben ajustarse a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable y, en este caso y por las razones ya expuestas, no procedía el otorgamiento de una licencia que regularizaba la situación de dicho inmueble como local. Por tanto, estimábamos que la citada licencia municipal de 24 de Julio de 1995 podría constituir un acto nulo de pleno derecho en los términos del art. 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Ello determinaría la obligación, por parte del Ayuntamiento, de revisar dicha licencia, al amparo de lo dispuesto en el art. 102 de la Ley procedimental antes citada, señalando la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al reclamante en cumplimiento de lo ordenado en el art. 102.4 antes mencionado.

Para ello no era óbice, en modo alguno, el hecho de que el promotor pudiera vender, en su día, el inmueble como local comercial al interesado, pues no correspondía al promotor determinar la naturaleza de un bien, sino que derivaba de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico general y demás normas que fueran de aplicación. Sin menoscabo, claro está, de las acciones que pudiera ejercer un adquirente de buena fe si le transfieren la propiedad de un inmueble que no se podía utilizar conforme a la finalidad que determinó su adquisición y en el correspondiente contrato se describía el mismo como local comercial.

4. Por otra parte, la Delegación Municipal de Urbanismo planteaba la posibilidad de que, previo acuerdo entre la Comunidad de Propietarios y el titular del inmueble y tras los trámites legales que procedieran, se pudiera estudiar la incorporación parcial del inmueble a la Comunidad de Propietarios para su conversión en trasteros, quedando garantizado el acceso para su mantenimiento a las instalaciones de servicio allí existentes. En cualquier caso, era una posibilidad que solamente cabía mediando acuerdo entre la Comunidad de Propietarios y el interesado, sin el que no sería posible la misma, y siguiendo los preceptivos trámites legales.

5. En lo relativo a la cuestión relativa a las llaves de acceso al local, tras el incendio registrado en el mismo, se nos manifestó que el Ayuntamiento las había puesto en disposición del reclamante, sin que el mismo hubiera accedido a recogerlas, aunque en el momento de nuestra visita pudimos constatar que, ignorándose quién lo había llevado a cabo, se había instalado un nuevo candado para el que no servían las llaves municipales.

De acuerdo con estas consideraciones y tras la visita efectuada, procedimos a modificar nuestra anterior resolución, formulando una nueva en los siguientes términos:

*“- Dado que la licencia municipal de 24 de Julio de 1995 podría constituir un acto nulo de pleno derecho en los términos del artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede incoar expediente de revisión de la misma al amparo de lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley procedimental antes citada, señalando la indemnización que, en su caso, pueda corresponder al reclamante en cumplimiento de lo ordenado en el apartado 4 del artículo 102 antes mencionado.*

*- Estudiar la posibilidad y conveniencia de que, en el futuro PGOU o en el desarrollo de la Unidad de Actuación número 12 de las actuales Normas Subsidiarias, se contemple la habilitación de un acceso peatonal al inmueble desde la vía pública, permitiendo su uso como local comercial respecto de aquella parte del mismo que, en su caso, pudiera ser utilizado como tal por reunir los requisitos para ello de acuerdo con el planeamiento urbanístico.*

*- Alternativamente, siempre con la conformidad del reclamante y la Comunidad de Propietarios del edificio donde se encuentra el inmueble, debe estudiarse la posibilidad de autorizar, previos los trámites legales oportunos, la división del inmueble en trasteros, garantizando el acceso a las instalaciones comunes de servicio allí localizadas, para poder subsanar las averías que pudieran surgir”.*

De este escrito no recibimos respuesta, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía. Tras declarar esta inclusión, el Ayuntamiento nos remitió una respuesta que consideramos que, en términos generales, aceptaba el contenido de nuestra resolución pues el Ayuntamiento había iniciado diversas actuaciones tendentes a su cumplimiento aunque las mismas no se nos concretaban y, en lo que se refería a la ordenación urbanística de los terrenos, constituían un mero avance y tampoco se nos concretaba si el interesado había accedido ya al inmueble, como por otra parte nos venía reclamando en diversos escritos. Por ello, aunque dejamos sin efecto esta inclusión en el Informe Anual, interesamos del Ayuntamiento que nos aclarara las siguientes cuestiones:

- Si tras recabar los informes correspondientes, el Ayuntamiento había iniciado el expediente de responsabilidad patrimonial interesado en nuestra resolución.

- Si se iba a impulsar el desarrollo urbanístico de los terrenos colindantes de manera que se posibilitara un acceso peatonal al inmueble desde la vía pública, permitiendo su uso como local comercial respecto de aquella parte del mismo que

podría ser utilizado como tal, por reunir los requisitos para ello de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Sin embargo, a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, tampoco recibimos respuesta por lo que, finalmente, procedimos a incluir el expediente en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía ante la falta de respuesta a nuestros escritos. Sin embargo, a finales del año 2008 el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se volvió a dirigir a nosotros. Dado que a la fecha de cierre del presente Informe Anual aún no se había valorado esta respuesta, en el próximo ejercicio daremos cuenta de la resolución que adoptó esta Institución.

En la **queja 06/3071**, el interesado nos denunciaba las diversas carencias y deficiencias que, a su juicio, tenía la urbanización El Puntal, situada en el municipio granadino de El Padul. Entre dichas deficiencias citaba la carencia de asfaltado de calles, de saneamiento, limpieza viaria, ausencia de señalización viaria, solares abandonados, peligrosidad en el tránsito de vehículos por una de sus calles, con ausencia de medidas de seguridad, etc. Añadía que, con el beneplácito municipal que actuaba a pasivamente ante estas deficiencias, se beneficiaba al promotor al no exigírsele que solucionara los problemas existentes y se pudiera receptionar la citada urbanización. En relación con todo ello, el interesado había presentado un buen número de escritos ante el Ayuntamiento, sin que encontrara una respuesta positiva a sus peticiones de normalización de la misma.

Se acumuló a este expediente la **queja 07/3118** al indicarnos el interesado que residía en esta misma urbanización y que debido a la situación en que se encontraban los viales públicos, golpeó con su vehículo unos hierros del alumbrado, ocasionándosele diversos daños, por los que había reclamado ante el Ayuntamiento su indemnización, pero éste le comunicó que la urbanización estaba sin receptionar, por lo que no podía hacerse cargo de los mismos.

De las respuestas que recibimos del Ayuntamiento de El Padul conocimos que el Ayuntamiento había mantenido informado al interesado sobre la situación de la urbanización, que era cierto que no se había receptionado pues el Ayuntamiento exigía, para ello, diversas certificaciones técnicas que garantizaran que las diversas redes (agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones, etc.) existentes y el asfaltado de las vías estuviera en perfectas condiciones, pero que las mismas no se recibían en la forma correcta.

Dado que nada nos decía sobre las garantías que, para estos casos, prevé la normativa urbanística, si las mismas se exigieron en su día y, en su caso, si se iban a ejecutar, nos hizo suponer que el Ayuntamiento habría hecho dejación de sus competencias hacer cumplir al promotor con sus obligaciones urbanísticas.

Lo cierto es que, de acuerdo con la legislación urbanística, corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento. También se exige que dirijan, inspeccionen y controlen la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras (arts. 85.1 y 87 LOUA). La misma Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía contempla en sus

artículos 109 y 110 la posibilidad de sustituir el sistema de actuación por compensación en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo.

Cabía estimar –siempre a juicio de esta Institución y salvo prueba en contrario por parte del Ayuntamiento- que éste estaba incurriendo en incumplimiento de estos preceptos legales puesto que, a pesar de las carencias de la urbanización que impedían su recepción, no estaba actuando en el marco de lo establecido en los preceptos legales antes citados. Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Padul **Recordatorio** del deber legal de observar lo establecido en los preceptos citados anteriormente de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, procediendo a adoptar las medidas procedentes para garantizar que, en este caso, la actividad privada de ejecución se produjera de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras, sin las demoras e incumplimientos que se apreciaban.

El Ayuntamiento remitió un exhaustivo informe que permitía discernir que el asunto se encontraba pendiente de una resolución judicial, relativa a una denegación de recepción de obras de urbanización que determinaría a cuál de las partes (promotor, la entidad de conservación o el propio Ayuntamiento) le correspondía asumir, según les correspondiera, la subsanación de las deficiencias que, en aquellos momentos, presentaba la urbanización. Tras interesar del Ayuntamiento que nos informara sobre la sentencia que finalmente se dictara, éste nos fue comunicando que el procedimiento judicial aún no había finalizado, por lo que finalmente y después de esperar un año a que se dictara sentencia, suspendimos nuestras actuaciones al entender que el asunto estaba sub-iudice.

Abrimos de oficio la **queja 07/4094** cuando conocimos, a través de la información que nos facilitó la Sección de Medio Ambiente, Delitos Urbanísticos y Patrimonio Histórico de la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Sevilla adscrita a Dos Hermanas, que por parte de Ayuntamiento de Utrera le habían comunicado una supuesta parcelación ilegal en las fincas registrales 33.544, 14.104 y 36.716 del Polígono 3, parcelas 56, 57 y 335 del citado municipio.

Se afirmaba en la denuncia municipal, de la que nos remitía copia la Fiscalía, que estas obras, ejecutadas sin licencia alguna, presentaban una tipología parcelaria impropia para suelos rústicos y parecían responder a un plan de urbanización unitario. Disponía de accesos viarios y de abastecimiento comunitario de agua mediante canalización, además de que por parte de los poseedores de las parcelas resultantes se estaban llevando a cabo otras obras de edificación y urbanización, tales como la construcción de un viario, suministro de agua, cerramiento de las parcelas resultantes y diversas construcciones para uso residencial.

También abrimos de oficio, por idéntico motivo y con la misma causa, la **queja 07/4095** por la supuesta parcelación ilegal en la finca “La Indiana” de este mismo municipio.

Dado que la propia información de la Fiscalía señalaba que, por el Ayuntamiento, se habían iniciado diversos expedientes de restablecimiento del orden jurídico perturbado a las personas promotoras de estas obras, ordenando la paralización

de las mismas, nos dirigimos a la Corporación Local con objeto de conocer las resoluciones que finalmente se hubieran dictado, así como las medidas cautelares que hubiera adoptado como, por ejemplo, la notificación al correspondiente Registro de la Propiedad o comunicar a las empresas suministradoras de servicios para impedir que prestaran estos servicios a la parcelación ilegal.

La respuesta municipal en ambos casos nos permitió estimar que se estaban adoptando, por parte del Ayuntamiento, las medidas previstas en la legislación urbanística con objeto de evitar la consolidación de esta incipiente parcelación ilegal. Por ello y dado que no consideramos necesario continuar el seguimiento de este gran número de expedientes, cuya tramitación iba a resultar larga y prolongada, dimos por concluidas nuestra intervención en ambos asuntos.

En la **queja 07/5475** la interesada nos exponía que había solicitado a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga licencia de obras para ejecutar un edificio de dos viviendas y garajes en un solar de su propiedad. En Abril de 2006 la Gerencia acordó suspender el procedimiento de concesión de licencias de obras por encontrarse la finca en una zona sujeta a la suspensión de licencias, en virtud de un acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28 de julio de 2005. Continuaba textualmente la interesada indicándonos lo siguiente:

*“El plazo máximo por el que se puede prolongar la suspensión es de un año a contar desde la publicación del acuerdo de suspensión, de conformidad con lo prevenido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento y 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Ya se ha superado el plazo de un año desde la publicación del acuerdo de suspensión, por lo tanto, debe continuarse con el procedimiento de concesión de licencia de obra interesada por la dicente.*

*En el supuesto de que se haya procedido a la aprobación inicial de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, en virtud del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento podrá procederse a la concesión de licencia de obras basándose en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.*

*Que con fecha 31 de julio pasado se presentó escrito ante la Gerencia de Urbanismo de Málaga, por el que se interesaba la concesión de la Licencia de obras solicitada en el expediente de referencia y que fue objeto de suspensión por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.*

*Que no se ha obtenido respuesta alguna a la reclamación formulada, por lo que se presentó nuevo escrito el pasado día 17 de octubre reiterando las alegaciones de esta parte e interesando el dictado de una resolución.*

*En la actualidad continúa sin obtener respuesta de la Administración, con el perjuicio económico que esta situación está generando a la dicente puesto que solicitó un préstamo hipotecario para financiar la construcción de las obras que tiene que amortizar sin poder hacer uso del mismo.”*

Tras dirigirnos a la citada Gerencia, ésta nos comunicó que el 15 de Enero de 2008 informó favorablemente la concesión de la licencia de obras solicitada por la reclamante, resolución cuyo retraso motivó la presentación de la queja, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2007 destacábamos la **queja 06/4737** en este mismo Capítulo, apartado 2.1.3.1. Parcelaciones ilegales, dentro del apartado de Disciplina urbanística. Como recordatorio, diremos que la queja, presentada por el representante de tres asociaciones vecinales de Córdoba, denunciaba la situación de tres urbanizaciones tras la ampliación de la delimitación del BIC “Madinat Al-Zahra”. En su escrito, básicamente planteaba que, desde hacía más de diez años, sus representados vivían en una zona próxima al BIC. Por tanto, antes de que se delimitara el perímetro de protección de Medina Azahara, que se llevó a cabo en el año 2003. Consideraba que las infracciones que se pudieron haber producido habían prescrito; pese a ello y a que el Ayuntamiento había tramitado un Plan Especial de Infraestructuras Básicas, la Consejería de Cultura mantenía una posición contraria a que éste se aprobara y se estaba generando una corriente contraria a la regularización de la situación.

En definitiva, solicitaban poder participar en las conversaciones que venían manteniendo la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, como afectados y perjudicados por la situación creada, y que se les respetara su derecho a disfrutar de una vivienda en condiciones de dignidad e igualdad con el resto de la ciudadanía.

Esta Institución, tras diversas actuaciones, formuló, a finales del año 2007, **Sugerencia**, que enviamos tanto a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba, como a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de esta ciudad (aunque también dimos traslado de ella a los afectados, interesando su favorable disposición al acuerdo), al objeto de que la Administración Cultural y Municipal con competencia en este asunto procedan al inicio de conversaciones con los propietarios afectados de las urbanizaciones “Las Pitás”, “Córdoba la Vieja” y “La Gorgoja 2”, que tendrían como finalidad principal informar e intentar alcanzar un acuerdo básico para afrontar responsablemente las consecuencias que se derivan del ejercicio de los principios y deberes constitucionales y estatutarios de tutela y conservación del BIC constituido por la zona arqueológica de Madinat Al-Zahra y su entorno. En el marco de esas conversaciones, se deberán proponer las posibles indemnizaciones a los propietarios con derecho a ellas en los términos recogidos en esta Resolución. Indemnizaciones que, en el caso de no llegar a un acuerdo amistoso, lógicamente deben ser tenidas en cuenta en los procedimientos administrativos que se tramiten y tengan por objeto proteger el BIC.

Pues bien, en el año 2008 recibimos la respuesta de ambos organismos. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba nos dijo que estaban manteniendo diversos encuentros con representantes de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con objeto de recabar datos actuales de la realidad de las edificaciones existentes y su destino.

En cuanto a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba, entre otras consideraciones, nos indicaba que se estaban manteniendo una serie de encuentros entre responsables de dicha Consejería y de la de Vivienda y Ordenación del Territorio al objeto de encontrar soluciones viables, dentro del marco de la legalidad

vigente, para la problemática planteada por la implantación de las parcelaciones en cuestión. Se añadía que las posibles alternativas a adoptar se trasladarían al Ayuntamiento y a los propietarios afectados al objeto de consensuar la solución más idónea y legalmente aplicable.

A juicio de esta Institución, la respuesta suponía la aceptación, en sus aspectos substanciales, de la resolución que formulamos, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En cualquier caso, instamos a todos los organismos afectados a que persistiera el clima de colaboración entre las Administraciones Autonómica y Municipal, de forma que se alcanzara un acuerdo satisfactorio entre todas las partes que permitiera garantizar la conservación y enriquecimiento de esta zona arqueológica y el efectivo ejercicio de la disciplina urbanística en la misma, sin perjuicio de aquellos derechos que correspondan a los propietarios afectados.

### 2. 1. 3. Disciplina urbanística.

2. 1. 3. 1. Deber de conservación de los propietarios en orden a mantener las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En la **queja 06/3346**, se nos exponía que tras una obra ilegal (declarada así judicialmente) por no respetarse las distancias entre linderos y con exceso de volumetría, en la zona de la playa de Mazagón, dentro del término municipal del Ayuntamiento de Moguer (Huelva), después de 13 años se encontraban con una edificación que mostraba evidentes signos de abandono y que había ocasionado, al mismo tiempo, determinados efectos en la vivienda del interesado, como la aparición de grietas, además del deterioro del entorno tanto desde el punto de vista de la seguridad como de la higiene y salubridad.

A pesar de que el Ayuntamiento de Moguer había declarado las obras como contrarias a las normas urbanísticas y no se concedían las pertinentes licencias para que las viviendas fueran ocupadas, dadas las irregularidades cometidas, al mismo tiempo tampoco adoptaba ninguna medida sobre el estado en que se encontraba la edificación, manteniendo una actitud pasiva, claramente discriminatoria hacia las personas que habían respetado la legalidad.

La única alternativa que se les ofrecía a los vecinos era que reiniciaran la vía judicial para que los propietarios de la parcela cumplieran con sus obligaciones, pero esto consideraba el interesado que era incrementar el gasto económico ya ocasionado.

De la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento de Moguer –en la que, en síntesis, se nos indicaba que existía una resolución que no había llegado a ejecutarse por los propietarios del inmueble- esta Institución efectuó una valoración de la actuación municipal en este asunto, en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística y a la exigencia a los propietarios del cumplimiento de su deber de mantener los inmuebles de su propiedad en las adecuadas condiciones de conservación, necesariamente negativa: con dictar una resolución, parecía que cesaba cualquier otra obligación municipal para compeler a los obligados a su cumplimiento.

Así, con fecha 4 de Noviembre de 1999 se acordó, mediante Decreto del Alcalde, la incoación de expediente sancionador, pero sólo a instancias del padre del

interesado se incoó con posterioridad procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. Este último expediente concluyó con Decreto de la Alcaldía de fecha 23 de Junio de 2000, en el que se ordenaba la demolición de las obras no ajustadas a licencia y se apercibía a los propietarios que, transcurrido el plazo indicado, el Ayuntamiento, por vía de ejecución subsidiaria, realizaría el acto por sí, a costa de los obligados. Contra esta resolución, uno de los propietarios interpuso recurso de reposición en Julio de 2000, que no fue resuelto sorprendentemente hasta Junio de 2004, y de la ejecución subsidiaria nunca más se supo, incumpliendo de forma evidente el Ayuntamiento su propia resolución.

Pasaron varios años y la edificación cuestionada, no habitada, pasó a encontrarse en estado de abandono, generando problemas de inseguridad y salubridad denunciados por el interesado. Se descartó su situación de ruina, pero se reconoció en informe técnico la existencia de importantes daños y la necesidad de adoptar medidas cautelares a fin de evitar daños a colindantes.

Entonces se desestima (Junio de 2004) el recurso de reposición y se volvió a ordenar la demolición de las obras ejecutadas con exceso, apercibiendo nuevamente de su posible ejecución subsidiaria. Habían pasado casi tres años y el Ayuntamiento, a pesar de los escritos del interesado, casi nunca objeto de respuesta como resultaba preceptivo, no había ejecutado la orden de demolición y no había ordenado la adopción de las medidas cautelares, cuya necesidad apuntaba el Arquitecto Municipal en 2003.

Así descritos los hechos, una valoración negativa de la intervención municipal casi resultaba obligada: el incumplimiento de la normativa urbanística (normativa legal que había variado en el transcurso de estos largos años) que regula el restablecimiento del orden jurídico perturbado y de reposición de la realidad física alterada es notorio. Como lo era el incumplimiento de las propias resoluciones municipales por el Ayuntamiento al no acudir a la ejecución subsidiaria ante el incumplimiento de los propietarios del inmueble. Por otra parte, el impulso administrativo de los expedientes era inaceptable, emitiéndose resoluciones tardías (casi cuatro años en resolver un recurso de reposición) y no dándose respuesta a los escritos del interesado.

Por último, ante el estado de abandono del inmueble, el art. 155 LOUA establece la obligación de los propietarios de mantener sus inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para rehabilitarlos, añadiendo que los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones. Por su parte, el art. 158 de la misma Ley señala que los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario, habilitando a la administración actuante, en caso de incumplimiento, para la ejecución subsidiaria a costa del obligado, la imposición de multas coercitivas o, incluso, la propia expropiación del inmueble.

Como quiera que no se había actuado en tal sentido durante estos años por parte del Ayuntamiento de Moguer, formulamos al Alcalde-Presidente, en su calidad de máxima autoridad del mismo, **Recordatorio** del deber legal de observar la normativa legal anterior y la que, en aquellos momentos, establecía la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en orden al restablecimiento del orden jurídico perturbado y

de reposición de la realidad física alterada en este asunto, así como de los arts. 155 y 158 del mencionado texto legal. Asimismo, se formuló **Recomendación** al objeto de que, por parte de los Servicios Técnicos municipales se verificaran las condiciones de conservación del inmueble y, en caso de resultar procedente y de que quedara descartada su posible situación de ruina, se adoptaran las medidas establecidas en el art. 158 LOUA, actuando, en todo caso, de acuerdo con los principios procedimentales de eficacia y celeridad, dado el largo espacio de tiempo en que esta situación de deterioro se venía produciendo.

Sin embargo, y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta alguna de la citada Autoridad, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta a nuestra resolución.

La **queja 06/5451** la presentó la residente de un inmueble que, debido a no presentar las adecuadas condiciones de seguridad y habitabilidad, se le había ordenado, mediante Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Alcaudete (Jaén), su desalojo en un plazo de diez días para realizar obras de acondicionamiento de dicho inmueble y evitar su derrumbe. La reclamante había interpuesto recurso de reposición ante el Ayuntamiento por considerar, en síntesis que su inmueble, de reciente construcción, no presentaba problemas de inseguridad o inhabilitación alguno y que lo que sí padecía era un peligro de derrumbe de piedras sobre el mismo procedentes del primer anillo de la muralla del Castillo Fortaleza de dicho municipio. Por ello, demandaba que fuera el Ayuntamiento el que acometiera las obras oportunas para evitar tal peligro, advirtiéndole de la responsabilidad en que incurriría si se producían daños a personas o inmuebles.

Tras dirigirnos, en un primer momento, al citado Ayuntamiento, de su primera respuesta sacamos la conclusión de que, sin oposición que nos constara por parte del Ayuntamiento, se edificaron una serie de inmuebles adosados o cercanos a la muralla urbana por lo que, en principio, suponíamos que se trataba de inmuebles que se atenían al planeamiento urbanístico vigente. Lo que sucedía era que, parcialmente, dicha muralla urbana presentaba un mal estado de conservación que cabía atribuir a distintos factores, pero lo cierto era que no había quedado demostrado de modo fehaciente e indubitado que dicho mal estado de conservación fuera atribuible a la acción directa de los propietarios colindantes. Por tanto, a salvo de acreditación técnica en contrario sobre el origen de dicho mal estado de conservación de la muralla, su mantenimiento y restauración, así como la responsabilidad ante posibles desprendimientos, correspondería al titular del lienzo de muralla al que, en definitiva, resultaba atribuible su conservación.

Sin embargo, en este caso, el Ayuntamiento se limitó a ordenar el desalojo de la vivienda de la afectada (lo que no cuestionábamos por deberse extremar las medidas para garantizar la seguridad de personas y bienes), sin señalar las medidas que se tuviera previsto adoptar para evitar nuevos desprendimientos de la muralla y proceder a su restauración y sin paliar el perjuicio que, para la interesada, se desprendía de la necesidad de abandonar su vivienda, a causa de un mal estado de la muralla que, en principio, no podía estimarse que se hubiera originado por la afectada.

Entendía esta Institución que la mera orden de desalojo de la interesada, sin que ello fuera acompañado de otras medidas para permitir que, en el menor plazo de tiempo

posible, pudiera regresar al inmueble de su propiedad, suponía desentenderse de las consecuencias que había originado un defectuoso mantenimiento de los lienzos de esta muralla por parte de su titular. La reclamante vendría a pagar las consecuencias derivadas de la pasividad de ese Ayuntamiento al no haber adoptado las medidas oportunas para evitar el deterioro de la muralla.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcaudete **Sugerencia** con objeto de que, solicitando en caso necesario la colaboración de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se llevaran a cabo las actuaciones necesarias para evitar el progresivo deterioro de la muralla procediendo a su restauración, eliminando con ello los riesgos para personas y bienes que se venían produciendo. Ello, sin perjuicio de que se denunciaran y, si resultaba procedente, sancionaran aquellas actuaciones irregulares de propietarios particulares que pusieran en riesgo o afectaran negativamente a dichos bienes patrimoniales.

Asimismo, el Ayuntamiento debía colaborar efectiva y materialmente con la afectada para que accediera a una vivienda digna, al menos hasta que las actuaciones señaladas en el párrafo anterior se efectuaran.

Por último, si como consecuencia de los estudios técnicos que se realizaran, se llegaba a la conclusión de que resultaba inviable la permanencia de ciertos inmuebles en zona aledaña a la muralla, formulamos **Sugerencia** en el sentido de que se articularan los mecanismos precisos para proceder a su expropiación, garantizando, en todo caso, la aplicación del principio de indemnidad para aquellos propietarios que pudieran verse afectados, todo ello siempre y cuando se tratara de inmuebles ajustados al planeamiento urbanístico municipal o sobre los que hubiera cesado la posibilidad de adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística, si hubieran sido construidos sin licencia.

El Ayuntamiento nos transmitió la plena aceptación de nuestra resolución, por lo que le interesamos que nos concretara si se habían llevado a cabo efectivamente las obras de restauración de la muralla anunciada. En este momento, fuimos conociendo las diversas actuaciones municipales y de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Jaén para proceder al arreglo de la muralla, para lo que la citada Delegación Provincial tuvo que habilitar el consiguiente crédito presupuestario y contratar el proyecto de rehabilitación del lienzo de la muralla.

Esta Institución interesó que todas estas actuaciones se realizaran con urgencia, aunque no dimos por concluidas nuestras actuaciones hasta que se nos comunicó que el proyecto de obras para la consolidación del lienzo de la muralla que afectaba al inmueble propiedad de la reclamante, estaba previsto que fuera ejecutado a finales del primer semestre de 2009.

La **queja 07/2524** la presentó el Director de un Colegio Público de Educación Primaria de Sevilla, exponiendo su preocupación por el estado de abandono de unos terrenos colindantes al centro docente, cuya titularidad atribuía al Puerto de Sevilla. Añadía que, por parte de la Autoridad Portuaria, se envió a dos técnicos que reconocieron la necesidad evidente e inmediata de emprender acciones para mejorar el estado higiénico y sanitario de estos terrenos, así como proceder a su vallado para evitar su utilización inapropiada por parte de personas ajenas, dada su situación colindante con el centro educativo al que acudía un gran número de menores. El problema radicaba en que, con posterioridad a esta visita, no se habían producido las intervenciones necesarias

y tampoco se les había comunicado que se fueran a realizar con la urgencia que resultaba indicada.

Nos dirigimos tanto a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, como a la Autoridad Portuaria de Sevilla. De esta última, en un primer informe, conocimos que era cierto que técnicos de la Autoridad Portuaria habían visitado el solar constatando la abundancia de maleza seca en la parcela, así como un deficiente estado de conservación del área alrededor de la misma. En cuanto a las medidas a adoptar, nos indicaban que se iba a proceder, al comienzo del curso escolar 2007-2008 a la limpieza del solar a cargo de la Autoridad Portuaria, para lo que estaban solicitando los pertinentes permisos.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento nos comunicó que iba a apereibir a la Autoridad Portuaria de la ejecución subsidiaria de las obras.

Ante estas informaciones y dado que ambos organismos estaban actuando para proceder a la limpieza del solar, continuamos nuestras actuaciones hasta que, finalmente, se ejecutó la misma por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de forma subsidiaria, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 1. 3. 2. Obras con licencia no ajustadas a derecho.

La interesada de la **queja 06/3190** nos exponía que, en Mayo de 2006, solicitó al Ayuntamiento de Espejo (Córdoba) poder ver la licencia de las obras que se estaban llevando a cabo en las traseras de su vivienda, pues consideraba que las mismas se estaban realizando en zona no urbanizable. El Ayuntamiento no dio respuesta a esta solicitud, por lo que presentó una denuncia por dichas obras al consentir el Ayuntamiento que prosiguieran las mismas. Continuaba la interesada exponiendo, textualmente, lo siguiente:

*“En el mismo momento, el Ayuntamiento quiere llevar a cabo la legalización de todas las construcciones que tiene esta sociedad en las traseras de mi vivienda, que son:*

*- Una empresa de productos fitosanitarios y almacenamiento de gasoil.*

*- Una empresa de materiales de construcción, con diversas naves industriales.*

*- Una planta de fabricación de hormigón, que está a unos 200 mts. de mi vivienda, con la contaminación a la que estamos expuestos.*

*Ante esta situación me dirigí a la Consejería de Urbanismo y puse de manifiesto dicha situación al Abogado que llevaba la Comisión para la creación de las Normas Subsidiarias, ante lo cual se decide dejar fuera del proyecto dicha legalización.*

*También pedí los planos donde se ve que hay un camino de servidumbre de paso en la parte de atrás de mi vivienda, ya que es lugar donde se estaban llevando a cabo las obras, pero el Ayuntamiento se niega a darme una copia de los planos, negándome el derecho que tengo como ciudadana a tener derecho al acceso a los Registros públicos,*

*amparando por ello a que dichas empresas sigan construyendo donde quieren sin tener ningún documento que acredite que ese terreno es de su propiedad y sobre todo dejando construir y permitiendo la realización de actividades industriales ilegales, como la Planta de Fabricación de Hormigón, con la contaminación que ello produce y el almacenamiento de productos fitosanitarios y de gasoil, sin saber si cuentan con las debidas medidas de prevención y sin licencia para su realización en dicha zona que no es urbanizable y menos industrial y que está a unos 200 metros de mi vivienda”.*

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe al Ayuntamiento de Espejo, éste nos comunicó que había ordenado la paralización de las obras y la incoación de expediente de restauración de la legalidad urbanística, por lo que solicitamos que nos mantuviera informados de la resolución que finalmente se adoptara.

Posteriormente conocimos que el Ayuntamiento consultó a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba si era posible una actuación urbanística que permitiera la legalización de las obras ejecutadas, pero ésta rechazó la ordenación que proponía el Ayuntamiento, por lo que nos interesamos sobre las actuaciones que tenía que desarrollar el Ayuntamiento en orden a la restauración de la legalidad urbanística y conocer si había tramitado el preceptivo expediente de restauración de la legalidad urbanística al objeto de conseguir, en su caso, la reposición de la realidad física alterada.

Sin embargo y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta alguna del Ayuntamiento de Espejo, por lo que finalmente tuvimos que incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente de esta Corporación Local a nuestros escritos, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

El interesado de la **queja 07/5136** era inquilino de un inmueble que había sido declarado en ruina, en la C/ Elvira de Granada, en el que residían 8 familias. El propietario les había comunicado, por burofax, que el 3 de Septiembre de 2007 tendría lugar el desalojo “*del inmueble de personas y enseres, debido a una serie de medidas de seguridad*”. El BOP publicaba, el 8 de Octubre, la notificación a los residentes del inmueble del Consejo de Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de 17 de Julio de 2007, como titulares de derechos del inmueble, relativo a la declaración de ruina legal urbanística del citado inmueble. Los residentes, ayudados por una ONG, habían realizado un contra informe de la resolución y habían presentado recurso de reposición, por lo que desconocía si se había paralizado la declaración de ruina legal del inmueble. Continuaba el interesado indicando, textualmente, lo siguiente:

*“Con fecha 12 de Septiembre, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, presentó un escrito dirigido a la Delegada Municipal de Urbanismo, ofreciéndose a comprar el inmueble, a rehabilitarlo con las subvenciones que contempla el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o colaborando con el Ayuntamiento en el supuesto de una posible expropiación por incumplimiento del deber de conservación.*

*En cualquiera de los casos, la actuación de la Junta de Andalucía, a través de la Oficina de Rehabilitación Concertada del Albaicín, que*

*gestiona EPSA, supondría el mantenimiento de las condiciones contractuales de los inquilinos y poder contar con una vivienda digna.*

*La preocupación de los inquilinos, la mía propia, es grande, porque nos vemos en la calle. Somos vecinos humildes, pensionistas la mayoría, sin medios para abandonar la casa.*

*Llevamos 20 años sufriendo la dejación de los propietarios. Literalmente han pretendido aburrirnos, pero vamos a seguir luchando por nuestro derecho: una vivienda.*

*El Ayuntamiento no ha respondido a la Junta de Andalucía, y sólo se ha pronunciado en prensa, anunciando, en casos similares al nuestro, que la medida que tomará serán la venta forzosa. Según parece, lo contempla la ley, pero nadie nos ha informado en que consiste esta medida. Si, desde luego, supone obligar al propietario a que venda a precio de mercado, las preguntas que nos hacemos son las siguientes: ¿el comprador rehabilitará el edificio y mantendrá a los que vivimos en el edificio?, ¿se evita con esta medida el proceso especulativo que nosotros pensamos que existe detrás de este asunto?, ¿por qué no acepta el Ayuntamiento la expropiación, si la Junta de Andalucía estaría dispuesta a asumir los gastos de la misma, a rehabilitarlo y a mantener a ocho familias?.”*

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Granada, éste nos dio cuenta de los antecedentes del asunto y las actuaciones municipales realizadas para garantizar la seguridad y salubridad de los inmuebles afectados y de sus ocupantes. Posteriormente conocimos que, en Enero de 2008, fue anulado el Acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre declaración de ruina legal urbanística del inmueble, ordenándose también en el mismo a la propiedad adoptar las medidas inmediatas ordenadas en el Decreto de la Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de 13 de Noviembre de 2007.

Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones, sin perjuicio de ofrecer nuestra ayuda a los residentes sobre los trámites aún pendientes encaminados a la rehabilitación del edificio de viviendas pues, al parecer, se habían acogido a las ayudas a la rehabilitación que ofrece la Junta de Andalucía en sus programas.

En la **queja 08/3196**, el interesado nos indicaba que en Noviembre de 2007, el Ayuntamiento de Almería dictó resolución por la que se ordenaba la demolición urgente de un inmueble, debiendo comenzar las obras en el plazo de 5 días. El inmueble se encontraba en pleno centro de la barriada La Cañada, lo que suponía un grave riesgo, para las personas, niños, ancianos, etc., amén de tener paralizadas las obras de ejecución del solar colindante. Una vez que había transcurrido el plazo otorgado, las obras de demolición no se habían llevado a cabo, ni tampoco el Ayuntamiento había realizado actuación alguna para que se ejecutaran.

Tras dirigirnos a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería, se nos indicó que habían llegado a un acuerdo con el propietario del inmueble con el fin de ejecutar la orden de demolición. Si tras el plazo que se le había dado al mismo, las obras de demolición no se ejecutaban, la Gerencia, en caso de resultar preciso, iba a proceder a su ejecución subsidiaria (a efectuar durante los meses de Febrero o Marzo de 2009). Entendimos, por tanto, que estábamos ante un problema, la

peligrosidad que suponía el estado del inmueble, que se encontraba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

### 2. 1. 3. 3. Obras sin ajustarse a licencia.

La **queja 05/653** la presentó el presidente de una comunidad de propietarios de un edificio del municipio onubense de Punta Umbría, denunciando que, desde Mayo de 2005, se venían realizando obras en el sótano del edificio -consistentes en la habilitación de plazas de garaje del mismo para uso residencial- por parte de su propietario y que, siempre según el interesado, no contaban ni con la autorización de la comunidad de propietarios, ni con licencia de obras. Siempre según el presidente, la vivienda resultante de estas obras había sido alquilada durante el mes de Julio, para lo que el propietario había enganchado la luz a la acometida general de la comunidad, lo que provocó que se produjeran diversos daños a la caja de acometida del bloque, con la posibilidad incluso de un incendio pues la caja se quemó.

De forma textual, el interesado nos indicaba *“Denunciados cuantos hechos se exponen al Excmo. Ayuntamiento de Punta Umbría, ha hecho caso omiso a cuantas denuncias han sido formuladas por esta Comunidad, a pesar de encontrarnos en un caso meridiano y palpable de incumplimiento de las más elementales normas de urbanismo, que establecen de forma expresa la prohibición, de construir viviendas o estancias para uso residencial en sótanos y semisótanos de edificios, hecho este por otra parte absolutamente lógico habida cuenta la carencia de ventilación y dispositivo para evacuación de gases en este tipo de habitáculos, que podría poner en riesgo la vida de sus residentes y el resto de los vecinos, ante la eventualidad de cualquier tipo de accidente dada la absoluta carencia de las mínimas condiciones de habitabilidad”*.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Punta Umbría, éste nos indicó que había requerido al infractor para que ajustara las obras a la licencia concedida en el plazo de dos meses. Desde este primer informe, que se recibió en esta Institución el 22 de Marzo de 2005, hasta que el Ayuntamiento nos comunicó, el 21 de Enero de 2008, la demolición de las obras ilegalmente realizadas, efectuamos el seguimiento del expediente para restituir la legalidad urbanística conculcada. Basta recordar que el Ayuntamiento, como media general, tardaba cinco meses en responder a nuestras peticiones de informe.

Como ya hemos dicho, en Enero de 2008, el Ayuntamiento nos informó que el infractor estaba cumpliendo la orden de demolición municipal, aunque antes de dar por concluidas nuestras actuaciones solicitamos de la comunidad de propietarios que nos indicara si, a su juicio, había quedado restaurada efectivamente la legalidad urbanística en este asunto tras las reformas efectuadas. Cuando su presidente nos comunicó que estaba conforme con las obras de demolición que había ejecutado el infractor, tras la orden municipal, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En el caso de la **queja 05/5212**, la interesada nos denunciaba el incumplimiento de la orden de paralización de obras emitida por el Ayuntamiento almeriense de Mojácar por las obras realizadas por su vecino colindante que le quitaban intimidad, además de vulnerar la legalidad. Añadía que la situación resultaba preocupante, porque el vecino además de continuas amenazas e intimidaciones sobre su persona, había construido un porche y tenía el propósito de elevar una altura sobre dicho porche. La obra del vecino no se ajustaba a una licencia concedida en 1998 y además no respetaba

el retranqueo obligado. Por ello, se dictó la orden de paralización de obras municipal que venía siendo incumplida sistemáticamente por el infractor.

Tras admitir a trámite la queja, el Ayuntamiento de Mojácar, a los nueve meses de interesarlo, nos remitió informe del Arquitecto Técnico municipal del que se desprendía que la construcción contraria a planeamiento que motivó la reclamación de la interesada no había sido demolida, por lo que interesamos que nos informara si se iba a proceder a su ejecución subsidiaria por parte de la Corporación Municipal o, en su caso, se iban a adoptar otras medidas, como la imposición de multas coercitivas, al objeto de conseguir la reposición de la realidad física alterada.

A los siete meses recibimos el informe interesado, en el que, en definitiva, se nos daba cuenta de las actuaciones que venía realizando el Ayuntamiento, abriendo un expediente de restauración de la realidad física vulnerada –en el que se había ordenado la demolición inmediata de las obras realizadas-, por lo que volvimos a interesar que se nos mantuviera informados de las actuaciones que realizara el Ayuntamiento. Pues bien, de este último escrito y a pesar de todas las actuaciones posteriores que realizamos, no recibimos respuesta alguna por parte del Ayuntamiento de Mojácar, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento a nuestra petición de informe, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

La interesada de la **queja 06/1154** nos exponía que la vivienda colindante con la suya fue demolida en Septiembre de 2001 con objeto de construir en el solar otra edificación. Desde entonces, venía sufriendo filtraciones de agua en su vivienda, que ella achacaba al hecho de que esta nueva edificación tuviera la cubierta más alta. Cuando solicitó ver el expediente de solicitud de licencia de primera ocupación de la vivienda, la Gerencia Municipal de Urbanismo venía dictando diversas resoluciones denegando la concesión de dicha licencia de primera ocupación por no ajustarse a la licencia municipal de 19 de Febrero de 2004 y a la Resolución de la Delegada Provincial de Cultura de 9 de Febrero de 2004.

En un primer informe, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva nos comunicó que se había iniciado expediente administrativo de protección de la legalidad urbanística, añadiendo que con posterioridad, ante la continuación de las obras y su completa ejecución, se había denegado la correspondiente licencia de primera ocupación, aunque nada nos decía acerca de si, tras la denegación de la licencia de primera ocupación, se había incoado expediente de restitución de la legalidad urbanística al objeto de que las obras se ajustaran a lo autorizado en su día por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo y, en tal caso, que nos informara acerca de su estado de tramitación.

Posteriormente, la Gerencia nos comunicó que había dado orden de obras al vecino colindante de la interesada para ajustar a la licencia de obras concedida, pero que ante el incumplimiento de la citada orden había notificado al infractor que iba a comenzar a imponer multas coercitivas por el incumplimiento de la orden de restitución de obras. Después nos informó de las sucesivas multas coercitivas que había impuesto al infractor y que, una vez que se impusiera la duodécima, se iniciaría el expediente para la posible ejecución subsidiaria en el caso de persistir el incumplimiento señalado.

Así las cosas, y dado que, en definitiva, la Gerencia estaba adoptando las medidas previstas en la normativa urbanística para hacer cumplir al infractor la orden de obras de demolición emitida, no apreciamos razones que justificaran la continuación de nuestras actuaciones en este expediente de queja.

En la **queja 06/2787**, el interesado nos indicaba que su vecino había efectuado sin licencia diversas obras de excavación del jardín delantero y de ampliación de su garaje en la superficie excavada, demoliendo un muro de hormigón de seis metros de ancho por uno de largo, consiguiendo un aumento de la edificabilidad de su vivienda. Entendía que estas obras, ejecutadas sin proyecto técnico ni dirección facultativa, suponían un importante riesgo para la seguridad de las restantes viviendas vecinas, al poder verse afectadas en sus estructuras.

La queja del reclamante radicaba en la ausencia de actuaciones efectivas por parte del Ayuntamiento de Estepona (Málaga) para hacer frente a esta grave infracción urbanística, ya que únicamente habían consistido en una orden de paralización de obras en el curso de la tramitación del expediente de disciplina urbanística, que nunca cumplió el infractor. Añadía el interesado que se habían desatendido por parte del Ayuntamiento sus escritos de reclamación de fechas 25 de Abril y 29 de Junio de 2005, así como 31 de Marzo y 17 de Mayo de 2006, además de sus numerosas gestiones personales y denuncias a la Policía Local por la continuación de las obras.

En su primera respuesta, el Ayuntamiento descartaba la existencia de incumplimientos urbanísticos en las obras realizadas, pues consideraba que las mismas estaban amparadas por las sucesivas licencias que habían sido concedidas. Tras dar traslado de esta información al interesado con objeto de que éste presentara las alegaciones y consideraciones que considerara oportunas.

Una vez que recibimos sus alegaciones, nos volvimos a dirigir al Ayuntamiento con objeto de conocer si las obras concretas que denunciaba el interesado contaban con licencia y, de no ser así, solicitábamos que adoptara las medidas de restauración de la legalidad urbanística que fueran convenientes. En su nueva respuesta, el Ayuntamiento venía a reconocer las consideraciones del reclamante en el sentido de que se había ejecutado un sótano para el que no se contaba con licencia. Se añadía por el técnico municipal que se había comprobado que el sótano estaba realizado y que, en relación con el mismo, se encontraba abierto expediente disciplinario.

Pues bien, pedimos conocer las actuaciones producidas y la resolución que se hubiera podido dictar en el mencionado expediente disciplinario y, en caso de resultar procedente, las medidas previstas tendentes a la reposición de la realidad física alterada, pero se nos comunicó que había caducado el expediente disciplinario, abriéndose otro por no haber prescrito los hechos, por lo que solicitamos que se nos mantuviera informado de la resolución final que se dictara.

En su nueva respuesta, el Ayuntamiento nos señaló, en síntesis, que las obras denunciadas eran legalizables, ya que no suponían una alteración de los parámetros urbanísticos aplicables. Dado que no se añadía si se había requerido al promotor de las obras que instara la legalización de las mismas, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Estepona **Recordatorio** del deber de observar lo previsto en el art. 182 LOUA, de los que transcribimos a continuación el tenor literal de los apartados 2 y 4 del citado precepto, con objeto de que instara al promotor de las obras su legalización:

«2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo».

«4. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo 600 euros. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo siguiente».

Sin embargo, de esta resolución no obtuvimos, a pesar de nuestras actuaciones, respuesta, por lo que finalmente tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Estepona a nuestra resolución.

En la **queja 06/3416**, el interesado nos indicaba sus padres le dejaron una pequeña casa que no llegaba a treinta metros cuadrados, a la que pisaban dos terrazas de diferentes viviendas, una tendría 16 m<sup>2</sup> y al otra 8, el resto pertenecía a su casa. Hacía unos catorce años, por el mal estado en el que se encontraba su casa, el dueño de la terraza mayor le convenció para derribarla y hacerla de nuevo, dejándola en las mismas condiciones. La obra la pagó en su mayoría él, pero un resto lo pagaron los propietarios de las dos terrazas proporcionalmente al tamaño de las mismas.

Transcurrido un tiempo, la sobrina de la dueña de la terraza más pequeña la hereda y, sin autorización por su parte pues considera que ambas terrazas son zona común, edificó una habitación en la misma. Puso una denuncia en el Cuartel de la Guardia Civil, pero ésta se archivó por parte del Juzgado correspondiente.

Nos exponía el interesado que, una vez se enteró de los datos de los nuevos dueños, puso otra denuncia, esta vez en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, al tiempo que hizo saber a los nuevos propietarios las circunstancias relativas a todo esto, sin que tuviera tenido respuesta ni por parte de éstos ni por Urbanismo.

Se daba la circunstancia de que, desde el pasado mes de Junio, estaban de obras y habían construido hasta una altura de unos ocho metros, temiendo que al no haber previsto en la reedificación de su vivienda una carga ni, como era el caso, una sobrecarga sobre la misma, en cualquier momento pudiera hundirse. Volvió a denunciar estas obras y, nuevamente, tampoco recibió respuesta alguna por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.

Antes de proceder a admitir a trámite la queja, el interesado volvió a dirigirse a nosotros para indicarnos que la edificación de la habitación sobre su vivienda se hizo mediante licencia de obras otorgada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, pero que las últimas no era así, por lo que la Gerencia había abierto el oportuno expediente sancionador.

Tras dirigirnos a la citada Gerencia, pudimos conocer que iba a verificar si las obras se ajustaban a la licencia concedida cuando se solicitara la licencia de primera ocupación. Posteriormente conocimos que se había incoado expediente de restauración de la legalidad urbanística, ordenando la demolición de lo construido indebidamente. Tras varias actuaciones, dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando conocimos que el infractor había iniciado las actuaciones para proceder a la legalización de las obras, aunque finalmente la Gerencia fue imponiendo sucesivas multas coercitivas para conseguir que el promotor de las obras denunciadas repusiera las mismas a su estado anterior, conforme a lo ordenado en la resolución dictada en su día.

Dado que cabía imponer sucesivamente hasta doce multas coercitivas con tal finalidad y que había quedado acreditado que la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba estaba imponiendo las mismas de acuerdo con los trámites procedimentales exigidos –lo que supone un procedimiento dilatado en el tiempo–, dimos por concluidas nuestras actuaciones aunque instamos a la Gerencia a que continuara el constante seguimiento del expediente con el fin de que se consiguiera la restauración de la legalidad urbanística.

En el caso de la **queja 06/5253**, los reclamantes nos exponían que desde hacía algunos meses, habían denunciado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz), la adaptación de un local de tres plantas en C/ Túnez y que, siempre según ellos, no eran legalizables por disconformidad con las determinaciones de la legislación urbanística y de la ordenación urbanística aplicable, pues tenía agotada la edificabilidad.

La Gerencia Municipal de Urbanismo incoó expediente sancionador que recogía la ejecución de una entreplanta en el local de referencia, si bien con posterioridad se presentó licencia de construcción de la misma, que fue denegada por acuerdo del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 11 de Mayo de 2005, ya que las mismas no eran legalizables al tener agotada la edificabilidad del edificio donde se ubicaba el local de referencia. Por ello, la Gerencia inició expediente de restauración del orden urbanístico infringido, del que los interesados no habían vuelto a conocer su estado de tramitación. Lo cierto era que las obras habían finalizado y el local podía ser abierto al público y no se había procedido a demoler las obras ilegales, por lo que consideraban que tal hecho podía ser un peligro para los ciudadanos.

Tras las actuaciones que esta Institución llevó a cabo, pudimos conocer que finalmente se realizaron las obras de demolición ordenadas por la Gerencia, por lo que entendimos que el problema estaba solucionado.

La interesada de la **queja 07/225** nos exponía que, en el local situado en la planta baja del inmueble que constituía su domicilio, se habían desarrollado diversas obras para acondicionarlo como bar que, a su juicio, no se habían ejecutado realizando las necesarias medidas de insonorización para evitar molestias y perjuicios a su vivienda. Igualmente, añadía que se había construido un porche delantero que propiciaba la inseguridad en su domicilio, al poder acceder fácilmente a su parte de arriba cualquier persona y desde allí, entrar en su vivienda. Había denunciado estos hechos al Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba) con objeto de que ordenara al propietario del local las medidas de insonorización legalmente obligadas y que impidieran la inseguridad que generaba el citado porche, pero estas denuncias no habían recibido respuesta.

Tras interesar informe al Ayuntamiento éste nos remitió una respuesta que no aclaraba nada sobre la falta de insonorización del local, por lo que volvimos a interesar informe. Sin embargo, a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta.

Por ello, tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando expresamente la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Piedra a nuestros escritos.

En la **queja 07/1168**, el interesado nos exponía que el pasado 13 de Enero de 2003, debido a la realización de una obra ilegal colindante a la vivienda de su propiedad, denunció ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla tales obras, añadiendo que su denuncia motivó la incoación del correspondiente expediente disciplinario, en el que se impusieron al infractor hasta tres multas coercitivas, pero no se consiguió, hasta aquel momento, la reposición de la realidad física alterada. Finalizaba su escrito señalando que su denuncia se interpuso porque las obras, además de ilegales, afectaban a la intimidad de su hogar.

Tras las diferentes actuaciones que esta Institución llevó a cabo en el expediente, finalmente la Gerencia Municipal de Urbanismo nos comunicó el estado de tramitación de las multas coercitivas impuestas al infractor en orden a hacer cumplir la orden de demolición dictada, añadiendo que, en relación a la posibilidad de proceder a la ejecución subsidiaria sin agotar la imposición de las doce multas coercitivas, el expediente estaba incluido en la relación de obras pendientes de demoler, a ejecutar una vez que fuera aprobado el correspondiente contrato para la demolición subsidiaria de obras.

Así las cosas, entendimos que, por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se estaban adoptando las medidas previstas por la legislación urbanística para conseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística y de las determinaciones del PGOU.

El interesado de la **queja 07/1983** nos exponía que, durante algunas semanas, había estado notificando al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Maracena (Granada) una reclamación sobre un bloque de viviendas construido en una parcela situada enfrente de su domicilio. Afirmaba que, en esta parcela, se permitía construir de acuerdo con el planeamiento planta baja, primera y ático o azotea y, sin embargo, se estaba permitiendo construir una segunda planta, más ático y azotea. Añadía que sus reclamaciones habían sido en vano puesto que, a pesar de que el Arquitecto municipal le indicó que iba a ponerse en contacto con la dirección de la obra para resolver el asunto, lo cierto era que lo único que se había ordenado era poner un tejado con una inclinación del 45%, lo que consideraba el reclamante totalmente inadecuado. Terminaba su escrito manifestando que, a su entender, debido a la cercanía de Maracena con Granada, se estaba permitiendo un altísimo grado de especulación urbanística en el municipio.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Maracena, éste nos afirmó que aún no se había pronunciado sobre la ampliación de licencia solicitada porque los técnicos municipales se encontraban de vacaciones y que se resolvería en Septiembre. Posteriormente se nos indicó que se había legalizado la ampliación de las obras, pero el Ayuntamiento no nos aclaraba la cuestión de las excavaciones formulada por el reclamante, por lo que nuevamente tuvimos que interesarnos sobre esta cuestión.

En su último informe, el Ayuntamiento, con respecto a las obras denunciadas colindantes a la que motivó inicialmente la queja del reclamante (ya legalizada), acreditaba que se ejecutaron previa obtención de la correspondiente licencia por lo que, en principio, salvo que se acreditaran concretos incumplimientos de la normativa urbanística o del planeamiento municipal o que las obras no se ajustaran a la licencia concedida, tampoco resultaban procedentes nuevas gestiones por nuestra parte acerca de las mismas, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Abrimos de oficio la **queja 07/2538** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, de que la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Cádiz había trasladado a la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda el expediente abierto en relación con una promoción de pisos ejecutada sobre un solar en el que, con anterioridad, sólo existía una vivienda en el núcleo de Benamahoma del municipio gaditano de Grazalema. Este traslado se debía, siempre según estas informaciones periodísticas, a que el Ayuntamiento no había facilitado ninguna respuesta a los reiterados requerimientos de la Delegación Provincial para conocer si la obra se estaba ejecutando con licencia y contando con los preceptivos informes favorables.

El solar en cuestión se encontraba ubicado en la C/ Nacimiento de la citada pedanía de Benamahoma y sobre el mismo se había construido un bloque de cuatro plantas, cuando de acuerdo con el planeamiento sólo serían autorizables dos. El plazo de tiempo transcurrido, un año y medio, desde que una asociación ecologista denunciara estos hechos había permitido la conclusión total de estas obras, que podían suponer una grave vulneración del planeamiento urbanístico de Grazalema. Se subrayaba asimismo el absoluto silencio municipal ante la denuncia formulada por la asociación, que había continuado ante los posteriores requerimientos de la Delegación Provincial de Obras Públicas para que se informara acerca de este edificio.

En un primer informe, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda nos informó que habían requerido información al Ayuntamiento sobre las obras denunciadas por la asociación ecologista, requerimientos que no había contestado, por lo que una vez que transcurriera el nuevo plazo que le habían concedido sin respuesta, iban a remitir la documentación al Ministerio Fiscal por si consideraba que los hechos pudieran ser constitutivos de delito.

En cuanto al Ayuntamiento, éste nos indicó que había requerido de forma reiterada la emisión de los pertinentes informes al Servicio de Asistencia a Municipios, dependiente de la Diputación Provincial de Cádiz, que no se había pronunciado debido al enorme volumen de trabajo. Con respecto a las obras que se venían realizando en el solar de C/ La Parra, 40, la Alcaldía había ordenado la paralización de las obras y la incoación de expediente para la restauración de la legalidad urbanística, que caducó y se volvió a iniciar otro.

Una vez que nos remitieron el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial, interesamos al Ayuntamiento que nos indicara si había adoptado los pertinentes acuerdos denegando la concesión de la licencia de primera ocupación del inmueble solicitada e iniciado procedimiento para la revisión de la licencia de obra concedida puesto que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 190 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, su contenido puede constituir o habilitar de manera manifiesta infracciones urbanísticas graves.

La Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda nos comunicó que había requerido al Ayuntamiento para que aportara las resoluciones administrativas dictadas para la revisión de la licencia de obras irregularmente concedida.

También conocimos que el Ayuntamiento había adoptado acuerdo de incoación de expediente de revisión de oficio de la licencia concedida, aunque la citada Dirección General y el Servicio de Asistencia a Municipios descartaban la procedencia de revisión de oficio por no apreciar nulidad radical de la licencia de obras, matizando el Servicio de Asistencia a los Municipios que debía emitirse informe previo a la concesión de la licencia de primera ocupación para constatar que lo edificado se adjuntaba al proyecto para el que se concedió licencia.

Finalmente, el Ayuntamiento nos remitió el informe técnico favorable a la concesión de la licencia de primera ocupación emitido por el Jefe de los Servicios de Asistencia Municipal de la Diputación Provincial de Cádiz, por lo que entendimos que no eran procedentes nuevas gestiones por nuestra parte en la tramitación de este expediente de queja, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 1. 3. 4. Obras sin licencia.

También en la **queja 05/1411** se denunciaban las obras realizadas por su vecino del piso inferior, al parecer sin licencia, que habían ocasionado diversos desperfectos a la terraza de la interesada, además de haberse dañado los pilares del inmueble. Había denunciado los hechos ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, sin que recibiera respuesta alguna.

En su primer informe (que tardó en llegar a esta Institución ocho meses), la Gerencia Municipal de Urbanismo nos comunicó que había ordenado la paralización de las obras denunciadas y estaba intentando notificar esta resolución al promotor de ellas, mediante publicación en el BOP. Pedimos que se nos mantuviera informados del desarrollo de estas actuaciones. Posteriormente, en estos tres años de tramitación, fuimos conociendo que la Gerencia había iniciado expediente de restitución de la legalidad urbanística, en el que había ordenado la reposición de la realidad física alterada, pero que el promotor de las obras había recurrido en alzada la orden de demolición dictada por la Gerencia.

Ya en Marzo de 2008, la Gerencia nos comunicó que se había desestimado este recurso, confirmándose el acuerdo recurrido en todo sus términos, por el que se ordenaban las medidas necesarias para la restitución de la realidad física alterada por la realización de obras sin licencia. Por ello y si el infractor no comenzaba las obras de demolición, la Gerencia había dado orden de imponer sucesivas multas coercitivas, tal y como preceptúa el art. 184 de la LOUA. Así las cosas, entendimos que la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla estaba adoptando las medidas que prevé la legislación urbanística tendentes a la restauración de la legalidad urbanística por lo que, en principio, no estimábamos procedentes nuevas gestiones por nuestra parte en la tramitación de este expediente de queja.

El matrimonio que presentó la **queja 06/3880** nos exponía que los propietarios del inmueble colindante al de su propiedad habían ejecutado diversas obras para las que, siempre según ellos, no habían podido contar con licencia municipal, y que suponían la

pérdida total de intimidad, ya que habían construido unas ventanas directamente sobre su jardín. Por si ello fuera poco, también acusaban a sus vecinos de efectuar vertidos de aguas residuales y de otras actuaciones insalubres o peligrosas. Afirmaban que habían denunciado estos hechos ante el Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga), pero estas gestiones habían resultado infructuosas.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste nos indicó que había requerido al promotor de las obras para que instara su legalización en el plazo de dos meses. Pasado dicho plazo, interesamos al Ayuntamiento que se nos indicaran las subsiguientes actuaciones habidas en el citado expediente disciplinario tendentes a la restauración de la legalidad urbanística en este asunto.

A partir de aquí y después de una larga tramitación del expediente de queja –a veces muy laboriosa por la continua remisión de escritos por parte del matrimonio que presentó la queja-, fuimos conociendo que el promotor de las obras aducía que fueron realizadas en Mayo de 2002 y que, por tanto, la posible acción municipal de protección de la legalidad urbanística estaría prescrita, hecho que corroboraron los técnicos municipales.

Por ello y a pesar de que los interesados discrepaban rotundamente de esta resolución, hubimos de concluir nuestras actuaciones dado que valorar la posible invalidez, o no autenticidad, del certificado emitido por un profesional debidamente colegiado, que contaba con el visado del correspondiente Colegio Profesional, excede de nuestro ámbito de competencias y, en todo caso, correspondería a los órganos jurisdiccionales su estudio y dada la declaración municipal de prescripción de la infracción, dictada en base a la certificación de las obras presentada por el promotor de las obras.

También dimos por concluidas nuestras actuaciones con el asunto en vías de solución en la **queja 06/5333**, en la que el interesado nos indicó, en su escrito de queja, que había denunciado al Ayuntamiento de Las Gabias (Granada) las obras que había llevado a cabo su vecino y que él consideraba ilegales, pues había realizado una edificación junto a la alineación de la calle, incumpliendo claramente las Ordenanzas vigentes en el municipio (según las mismas, «las edificaciones se retranquearán de los linderos de parcela y de la alineación de la calle a una distancia no inferior a 3 metros»). A pesar de sus denuncias, las obras finalizaron y el Ayuntamiento nunca se puso en contacto con él, desconociendo si las obras contaban con licencia.

Tras las actuaciones de esta Institución, conocimos que, como consecuencia de las denuncias del interesado, se había dado un plazo al infractor para instar la legalización de las obras ejecutadas sin licencia. Transcurrido el plazo y no instarse su legalización, el Ayuntamiento abrió el correspondiente expediente sancionador, en el que se ordenó la demolición de las obras ilegales, apercibiendo al promotor de la posible imposición de multas coercitivas y demás medidas anexas.

Por ello y dado que el Ayuntamiento de Las Gabias estaba adoptando las medidas previstas en la legislación urbanística al objeto de proceder a la restauración de la legalidad urbanística ante la infracción denunciada, no estimamos necesarias nuevas gestiones por parte de esta Institución en torno a este asunto.

En la **queja 07/2168**, el interesado, adjuntando escrito firmado por otros vecinos del municipio, nos exponía textualmente lo siguiente:

*“- Que desde hace varios días se vienen realizando importantes movimientos de tierras en el paraje conocido como Llano de la Sardina, colindante a la parcela 220, polígono nº 27, de este municipio [Priego de Córdoba].*

*- Que dichos movimientos de tierra, en continuo traslado hacia el relleno de la zona, se llevan a cabo sin construcción alguna de muros de contención, constituyendo un peligro general para todo el vecindario, por varias circunstancias, entre ellas al desprenderse como consecuencia de la lluvia y otros fenómenos naturales.*

*- Que la gran entidad de los trabajos que se realizan están provocando serias afecciones a los vecinos residentes en el entorno, tanto por el ruido como por otros factores agresivos como el polvo y las partículas en suspensión generadas, que están repercutiendo en una merma en la calidad de vida y en la salud. A esto hay que añadir la inquietud que provoca el peligro de la acumulación de tierra de fácil movilidad hacia el terreno de este vecindario.*

*- Que en la Gerencia de Urbanismo de Priego de Córdoba se ha seguido el expediente .. y en la Consejería de Medio Ambiente el expediente ..., los cuales exigen la separación de los linderos un mínimo de 2 veces la altura, lo cual no se cumple, como reconoce la Gerencia en el informe cuya copia se adjunta. Además, los exorbitantes movimientos de tierra que están haciendo tampoco cuentan con autorización que sepamos, esto pone en riesgo la integridad física de los vecinos de la zona.”*

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Priego de Córdoba (Córdoba), éste nos dio cuenta, adjuntando informe del Arquitecto municipal y de Acuerdo adoptado por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, de la concesión de licencia para el nuevo trazado de camino como consecuencia del traslado de Almazara-Envasadora. De acuerdo con ello y habiendo quedado amparadas por licencia municipal todas las actuaciones urbanísticas que motivaron la presentación de la queja, no resultaban procedentes nuevas gestiones por nuestra parte en torno a este asunto.

La **queja 07/2761** la presentó una mujer por las obras ejecutadas en un inmueble de la C/ Navas de Tolosa, de Málaga, ante el incumplimiento, por parte del promotor, de la orden de obras emitida por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del citado Ayuntamiento ordenando la demolición de una obra ilegal realizada en la vivienda del bajo del inmueble en el que residía la interesada, según el informe emitido por la citada Gerencia, que indicaba:

*“dado que la licencia concedida para realizar obras interiores de reforma no ampara las obras que realmente se realizan y que suponen el incremento del número de viviendas y superan la superficie máxima autorizada de 50 m<sup>2</sup> procede: incoar procedimiento sancionador. La infracción se clasifica como grave y las obras no son legalizables por incumplir las condiciones de diseño de accesos y superficies mínimas de las dependencias de vivienda, siendo de aplicación el artículo 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y valorándose las obras ejecutadas en 25.832,00 € (258, 32x100 m<sup>2</sup>). Incoar procedimiento de restablecimiento*

*de la legalidad urbanística considerando que las obras no son compatibles con la ordenación vigente. Plazo de inicio de la demolición 15 días y 15 días para su ejecución”.*

La respuesta municipal reveló una total ineficacia en la tramitación del expediente de restauración de la legalidad urbanística, lo que determinó su caducidad y la prescripción de la infracción urbanística. Por ello, esta Institución realizó la siguiente valoración de la tramitación del mismo:

Tras examinar la voluminosa documentación que nos remitió la Gerencia, comprobamos que el mismo constituía un voluminoso conjunto de actuaciones administrativas que, a pesar del gran esfuerzo de medios personales y materiales empleados, no había derivado efecto práctico alguno en cuanto a la defensa y restauración de la legalidad urbanística.

Así, en el informe de la Jefa de Sección Administrativa, se reconocía que el expediente había caducado. Todo ello debido a que la resolución municipal de 20 de Junio de 2005 por la que se reiteró la orden de demolición y se requería consentimiento al denunciado para que, en el plazo de diez días, autorizará de forma expresa y voluntaria el acceso al inmueble, no tuvo seguimiento alguno, ni se exigió al infractor su cumplimiento.

Pasados dichos diez días, se debió haber solicitado autorización judicial de entrada en domicilio, a fin de proceder a la ejecución subsidiaria de la orden de demolición. Sin embargo, a partir de esas fechas, no se observaba ninguna otra actuación a tal efecto, hasta que el promotor solicita nuevamente la legalización de las obras, tras lo que, con fecha 10 de Octubre de 2006, se dicta nueva resolución declarando la caducidad del procedimiento sancionador originario y se incoa nuevamente por no considerar prescrita la infracción. Ello determinó la presentación de alegaciones por parte del promotor de las obras cuestionadas por las que señalaba que la infracción se encontraba prescrita, como así lo reconoció el informe de la Técnico Superior de 27 de Noviembre de 2006 que proponía estimar las alegaciones presentadas y declarar la prescripción de la infracción urbanística, aunque no nos consta resolución posterior ratificando esta propuesta.

En resumen, un palpable desorden e ineficacia en la tramitación de este expediente que devino, primero, en su caducidad y, posteriormente, en la prescripción de la infracción urbanística. La consecuencia era que, en este caso, se había consolidado una infracción urbanística en perjuicio de las determinaciones recogidas en el planeamiento urbanístico municipal.

Por todo ello, formulamos al Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga **Recordatorio** del deber legal de observar, dado que no han sido atendidos por esa Gerencia en la tramitación del expediente, los siguientes preceptos legales:

- Art. 103 CE, que obliga a actuar de acuerdo con, entre otros, los principios de eficacia y coordinación.

- Arts. 41, 56, 74, 75 y 94 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que establecen la responsabilidad de los titulares de las unidades administrativas y del

personal al servicio de las Administraciones Públicas en la adecuada tramitación de los procedimientos a su cargo y regulan la ejecutividad de los actos administrativos, la aplicación del principio de impulso y celeridad en la ordenación del procedimiento y la ejecutoriedad de los actos administrativos.

- Arts. 182 y ss, así como el Título VII de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que establecen la obligación de la Administración competente de adoptar las medidas procedentes en orden a conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, y las consecuencias que deben derivarse de las infracciones urbanísticas.

La respuesta municipal, que nos llegó siete meses después de nuestra resolución, informó que finalmente se había legalizado la división de la vivienda que cuestionaba la interesada, previa presentación de proyecto visado y la emisión de informes técnicos favorables, por lo que consideramos que no era procedente realizar nuevas gestiones por nuestra parte.

En la **queja 07/3836** se nos exponía que en las cercanías de la vivienda del interesado, se había abierto un almacén de construcción que, siempre según éste, carecía de licencia para desarrollar tal actividad, según le había comunicado el Ayuntamiento cuando presentó su denuncia. También le comunicó que el Ayuntamiento que había requerido a su titular para que legalizara el mismo, pero pasados casi dos años desde el inicio de esta actividad, se venía desarrollando con total normalidad, considerando el reclamante que el Ayuntamiento estaba permitiendo esta infracción de las normas urbanísticas y medioambientales, sin adoptar las medidas oportunas para el cese de su funcionamiento, lo que originaba grandes molestias a los vecinos de la zona.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera (Málaga) y después de varias actuaciones, dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando conocimos que finalmente se concedió licencia de apertura del local para la actividad de almacén de materiales de construcción, pues éste había dado cumplimiento al procedimiento legalmente establecido para la concesión de la licencia de apertura. Dado que consideramos que el ejercicio de tal actividad se encontraba regularizado, y por tanto debía desarrollarse conforme a lo previsto en la legislación ambiental, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 07/4596** la presentó el representante de la comunidad de propietarios de un edificio de la Plaza de las Tres Marías de Rota (Cádiz) exponiéndonos, textualmente, lo siguiente:

*“Que la expresada Comunidad de Propietarios denunció al Ayuntamiento de Rota en fecha 14 de Noviembre de 2003 el hecho de que por parte de la Sociedad Mercantil ... Se estaban realizando obras sin la preceptiva licencia que además constituían un grave problema para esta Comunidad por las características de las obras ejecutadas.*

*Que por escritos de fecha 29 de Junio de 2004 y 17 de Enero de 2005 fue reiterada aquella denuncia, produciéndose Resolución de fecha 20 de Enero de 2005 por el que se acuerda que dicha sociedad restaure la legalidad urbanística alterada.*

*Que siendo firme la Resolución indicada, en fecha 1 de Julio de 2005 se remite escrito al Ayuntamiento indicado participándoles que muy a pesar de que la resolución indicada es firme las obras permanecen tal cual, sin que se haya procedido a lo que en dicha Resolución de acuerdo en cuanto a la restauración de la legalidad urbanística alterada. No ha sido contestado.*

*Que como quiera que es estado de las cosas permanecen exactamente igual, en fecha 21 de Diciembre de 2005 me dirijo de nuevo al Ayuntamiento de Rota solicitando se cumpla en sus propios términos la Resolución indicada, cosa que hasta aquella fecha no se ha hecho. No ha sido contestado.*

*Que muy a pesar de todo lo expuesto y continuar sin cumplirse los términos de la Resolución indicada en fecha 13 de abril de 2006 se dirige un nuevo escrito al Ayuntamiento en el que se solicita se proceda a cumplir los términos de la Resolución antes indicada o bien, que se indique las causas por las cuales no se cumple dicha Resolución. No ha sido contestado.*

*Que con independencia de los escritos que se ha presentado en solicitud de que se ejecute el acuerdo tomado, se han producido decenas de entrevistas personales con los funcionarios responsables del área de urbanismo, los cuales nada manifiestan en relación al asunto que nos ocupa, lo que estimo constituye un verdadero menosprecio para los ciudadanos que se ven afectados por unas obras declaradas ilegales que causan molestias de envergadura a los vecinos del edificio donde se ubica esta Comunidad de Propietarios”.*

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Rota, éste, fundamentándose en que se trataba de una infracción leve y que así pasaba en otros muchos casos, señalaba que no tenía intención alguna de hacer cumplir la orden de demolición que dictó, por lo que formulamos al Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento **Recordatorio** del deber legal de observar, en cuanto a la tramitación de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística incoados por el Ayuntamiento, lo previsto en los arts. 182 y ss. de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de los arts. 12.1, 56 y 94 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** de que, en el supuesto de que el Ayuntamiento no estuviera dotado en la actualidad de los medios humanos y materiales necesarios para hacer cumplir la legalidad urbanística en el municipio, se habilitaran por vía de urgencia en el presupuesto municipal las partidas que resultaran precisas a tal efecto, todo ello con el fin de no propiciar una posible sensación de impunidad de las infracciones urbanísticas que, de forma tan frecuente, vienen ocasionando perjuicios al interés público concretado en la ordenación urbanística aprobada por los representantes autonómicos y municipales.

El Ayuntamiento, aunque formalmente, aceptó nuestra resolución y nos comunicó que su intención era actuar en este asunto. Por ello, más tarde nos comunicó que había dado orden de demolición en el plazo de un mes, contra la que la promotora presentó recurso de revisión de la resolución municipal por estimar que la arquitecta técnico municipal, al informar de la imposibilidad de legalizar las obras denunciadas,

había incurrido en error al no haberse agotado la edificabilidad del inmueble. El Ayuntamiento, tras nuevo informe de dicha técnico en el que reconocía su error, había anulado la orden de demolición dictada y había procedido a legalizar las obras.

Por consiguiente, al no constatar incumplimiento de la legalidad urbanística, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 1. 3. 5. Obras en suelos no urbanizables.

Nos preocupan seriamente las graves infracciones que se continúan cometiendo en el suelo no urbanizable, en la medida en que ni siquiera la inclusión de estas conductas en el Código Penal ha sido una medida suficiente para evitar las mismas.

En diversas quejas observamos que tanto los Ayuntamientos, como la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes o la actual de Vivienda y Ordenación del Territorio, realizan actuaciones –así nos informan- para proteger la legalidad urbanística, pero son muy excepcionales los supuestos en los que se ejecute una resolución de demolición para restablecer el orden perturbado y, asimismo, son escasos los supuestos en los que las Administraciones Públicas, pese a poseer –o poder tener- información directa, sobre el terreno, de los hechos, ponen en conocimiento del Ministerio Fiscal las presuntas comisiones de delitos cometidos contra la ordenación del territorio.

El Estado de Derecho requiere, ya, un posicionamiento claro por parte de los poderes públicos que exteriorice su compromiso con la defensa de la legalidad urbanística en el ámbito que nos ocupa o, de lo contrario, el proceso depredador de este tipo de suelo continuará imparable.

No se trata ya de la dificultad de afrontar unas infracciones a pesar de la escasez de recursos personales y materiales, tal y como aducen no pocos Ayuntamientos, sino de no mirar para otro lado y poner los hechos, previas las comprobaciones oportunas, en conocimiento del Ministerio Fiscal. Para ello, basta con tener una voluntad clara de asumir aquel compromiso con todas sus consecuencias.

Abrimos de oficio la **queja 05/397** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que tanto ante el Servicio de Protección a la Naturaleza (SEPRONA) de la Guardia Civil y ante el Juzgado de Instrucción de Baza (Granada), se había presentado denuncia por la construcción de unas cien edificaciones destinadas a uso residencial en el entorno del Pantano del Negrátín, dentro del término municipal de Freila (Granada). Siempre según estas noticias, el SEPRONA habría podido comprobar que, al menos treinta de estas edificaciones, se estaban ejecutando sin contar con la preceptiva licencia y en “*una zona de especial interés y protección legal*”, por encontrarse en el entorno del pantano antes mencionado. Algunos afectados estarían interponiendo recursos contra la paralización de estas construcciones por parte del Juzgado, ya que entendían que resultaban legalizables, alegando que resultaban compatibles con el planeamiento urbanístico municipal y no afectaban a zona protegida o vía pecuaria alguna.

En el momento de admitir a trámite la queja nos dirigimos a la Dirección General de Urbanismo con objeto de conocer las actuaciones que viniera realizando ante estas denuncias. Tanto por esta Dirección General, como por la Inspección de

Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, conocimos que habían requerido información al Ayuntamiento de Freila (Granada) sobre la legalidad urbanística de estas construcciones y para conocer la situación en que se encontrarían estas edificaciones.

Una vez que conocimos que esta última Dirección General ya contaba con la documentación que le había remitido el Ayuntamiento, interesamos que nos informara de las medidas que pensaba adoptar. Asimismo, también nos dirigimos al Ayuntamiento con objeto de que desarrollaran, con la mayor celeridad posible, las actuaciones que requirieran los órganos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con el fin de conseguir la restauración de la legalidad urbanística en los casos en que proceda.

El Ayuntamiento, por su parte, nos envió la información que había remitido a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la que parecía desprenderse que, en la mayoría de los casos, había iniciado actuaciones destinadas a preservar la legalidad urbanística y que, en otros, había dado cuenta a la autoridad judicial a los efectos procedentes, por entender que algunas de las infracciones cometidas podrían tener, además, relevancia penal. Por ello y con el fin de seguir realizando el seguimiento de tales actuaciones y, en su caso, tener la certeza de que se estaba respondiendo, desde la legalidad aplicable, a la irregularidad que suponían las construcciones no autorizables que se hubieran edificado en el término municipal en suelo no urbanizable, interesamos del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Freila que nos informara de lo siguiente:

1. Si se ha identificado al promotor, o promotores, de las parcelaciones ilegales realizadas y si, respecto de los mismos y aunque ya hayan terminado total o parcialmente las parcelas, se inició expediente sancionador y el resultado del mismo.

Asimismo, interesamos nos remitan la identificación completa de tales promotores, número de parcelas vendidas y precio aproximado de las mismas (si poseen tales datos). Todo ello con la finalidad de ponerlo, por nuestra parte, en conocimiento de la Agencia Tributaria por si los ingresos obtenidos tuvieran relevancia tributaria.

2. Si respecto de todas y cada una de las edificaciones construidas, total o parcialmente, se ha iniciado expediente por infracción urbanística y estado de tramitación del mismo. En los supuestos en los que no se haya comenzado tales expedientes, interesamos causa o motivos por los que no se han iniciado los mismos.

3. Si, respecto de todas y cada una de las construcciones en suelo no urbanizable y que no se consideren autorizadas, se ha dado cuenta a la autoridad judicial. Para el supuesto de que, pese a tratarse de hechos que posiblemente pudieran ser constitutivos de delito, no se haya dado cuenta a la mencionada autoridad, interesamos nos informe del motivo de ello.

En el primer trimestre del año 2008 recibimos respuesta del Ayuntamiento de Freila, de la que se desprendía que se habían identificado a la inmensa mayoría de los titulares de las construcciones que se habían realizado en suelo no urbanizable, aunque en algunos casos se habían producido después alteraciones en la propiedad por transacciones sin documento público que las avalara; en otros casos, había sido imposible la notificación pues algunos titulares eran, incluso, de otros países. En todo caso, el Ayuntamiento quería aclarar que no podíamos hablar de parcelaciones, pues en estos casos no era que un propietario hubiera parcelado una gran finca, vendiendo después las parcelas, sino que se trataba, siempre en términos generales, de actuaciones

individuales de personas del municipio que habían construido en sus campos. De ahí, la gran cantidad de expedientes abiertos (superaban la centena) y, también, que algunos de ellos se encontraran prescritos porque procedían de la década de los noventa e, incluso, anteriores.

También nos indicaba el Ayuntamiento que, de todas cuantas edificaciones tenían constancia, habían abierto el oportuno expediente, pero muchos no se habían podido concluir por *“una fehaciente y palpable falta de medios técnicos, humanos y materiales”*. En un municipio de apenas mil habitantes, se habían investigado más de cien expedientes, lo que había resultado un trabajo *“ímprobo en relación con nuestros medios (...) no disponemos de Secretario desde hace diez años, no por no querer cubrir la plaza sino porque, al igual que en otros municipios alejados y aislados, los secretarios a los que se les adjudica la plaza rápidamente piden comisión de servicio para ejercer su trabajo en otros lugares más apetecibles (...) como se le indicó también a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda estamos a disposición de quien se nos indique para subrogarnos a su favor y que ejerza esta potestad disciplinaria con más eficacia y rapidez de cómo lo estamos haciendo nosotros”*. En todo caso, nos informaban que sí habían conseguido una radical y tajante suspensión y detención de todas las obras en suelo no urbanizable y que eran más las que estaban en fase de construcción que las ya finalizadas y que se había dado cuenta a la autoridad judicial de las construcciones en suelo no urbanizable.

La Dirección General de Inspección y Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda nos informaba que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Baza les había solicitado un informe pericial sobre determinadas edificaciones del municipio. También nos daba cuenta de la situación en la que se encontraban los diferentes expedientes abiertos, siempre según la información que les había facilitado el Ayuntamiento, que se correspondía con la que ya disponía esta Institución.

Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba en vías de solución pues tanto el Ayuntamiento de Freila como la citada Dirección General estaban realizando las actuaciones precisas para preservar la legalidad urbanística en este asunto.

Cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, de la denuncia formulada por la Asociación de Canteros de Jaén ante diversos organismos, entre los que se encontraría el Ayuntamiento de Jaén, relativa a la proliferación de viviendas ilegales en el cerro que existe a las espaldas de zona de La Imora, abrimos de oficio la **queja 05/5111**. Siempre según estas noticias, se trataría de unas cuarenta viviendas, todas ellas construidas sin licencia y sobre terreno no urbanizable, añadiendo que se habían comenzado a asfaltar varios caminos rurales, procediéndose a urbanizar la zona sin que se vislumbraran medidas efectivas para frenar estas agresiones al suelo no urbanizable.

Estas informaciones periodísticas señalaban que la citada asociación había denunciado esta situación ante la cercanía de las viviendas a una cantera de extracción de áridos, perfectamente legalizada pero que, dado su carácter de actividad molesta, podía ocasionar que en un futuro los moradores de estas edificaciones (en caso de ser regularizadas) pretendieran que cesara la actividad extractiva.

Tras dirigirnos a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén, se nos informó que, con fecha 17 de Marzo de 2006, la Policía Local dio cuenta de las edificaciones realizadas en el paraje denominado “Camino de las Herrerías”. De las construcciones que figuraban en el acta de inspección, varias tenían expedientes sancionadores abiertos, tres de ellos remitidos al Ministerio Fiscal, y de las que no tenían abierto expediente sancionador, se habían procedido a abrir. Continuamos actuaciones con el fin de conocer las actuaciones que viniera realizando la citada Gerencia Municipal de Urbanismo con objeto de hacer cumplir la legalidad urbanística, pero, por ejemplo, de los 24 expedientes abiertos de restauración de la legalidad urbanística, resultaba lo siguiente:

- En 13 de dichos expedientes, es decir más de la mitad, se señalaba que dada la fecha en que se ejecutaron las obras y tratarse de suelo no urbanizable común, había prescrito la posibilidad del ejercicio de actuaciones en orden a la restauración de la legalidad urbanística.

- En uno de ellos, el interesado contaba con la preceptiva licencia municipal, que amparaba su actividad de aparcamiento de larga duración para caravanas.

- Otros 6 expedientes se encontraban en trámite al objeto de obtener datos que permitieran poder seguir las actuaciones que procedieran. Subrayamos que 3 de estas edificaciones se situaban sobre suelo no urbanizable especialmente protegido y una de ellas pertenecería al propietario que, en su día, llevó a cabo la parcelación.

- Se encontraban pendiente de resolución judicial el caso de una de las edificaciones sobre las que tiene incoado expediente el Ayuntamiento.

- En tres de las parcelas objeto de expediente, no existía ninguna edificación.

De acuerdo con estos datos, la primera conclusión que extraíamos -y que resulta obligada- era que, en la zona se había producido una notoria inobservancia, por parte de la Corporación Municipal, en su deber de ejercer la disciplina urbanística, permitiendo la consolidación de una serie de edificaciones sin licencia, con claro menoscabo del planeamiento urbanístico municipal y de una adecuada ordenación territorial. Tal hecho carece de justificación puesto que, desde hace muchos años existe una legislación urbanística que obliga a los Ayuntamientos al mantenimiento de la disciplina urbanística en sus respectivos términos municipales. Todo ello resultaba aún más injustificable en la medida en que esta Institución venía interesando actuaciones al Ayuntamiento en torno a las infracciones urbanísticas registradas en la zona desde Diciembre del año 2005, fecha en que se procedió a incoar este expediente de queja.

En tal sentido, manifestábamos que se había producido, en los casos en los que había prescrito la posibilidad del ejercicio de actuaciones en orden a la restauración de la legalidad urbanística, el incumplimiento de los deberes de inspección urbanística que se atribuye a los municipios en los arts. 179 y 180 LOUA, así como de las medidas que, en orden a la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se recogen en los arts. 181 a 187 de la misma Ley. No obstante, dado el origen irregular de tales inmuebles y la situación fáctica de fuera de ordenación en que podrían encontrarse, el Ayuntamiento debió recordar a las empresas suministradoras de servicios el tenor literal de los arts. 175 (que obliga a exigir la licencia de primera ocupación para la contratación de sus servicios) y 207.2.a) LOUA,

que tipifica su incumplimiento como infracción leve de los responsables de las empresas suministradoras.

Respecto de los expedientes que se encontraban en trámite, requeríamos que la Gerencia impulsara con la diligencia y eficacia adecuadas los mismos, de forma que pudiera evitarse la posible consolidación de estas graves infracciones al ordenamiento territorial y al planeamiento urbanístico. Singularmente en lo que se refería a las edificaciones situadas sobre suelo no urbanizable especialmente protegido sobre las que, dada su posible relevancia penal, de acuerdo con lo establecido en el art. 319 del Código Penal, se debía estudiar la procedencia de dar cuenta de tales hechos al Ministerio Fiscal.

Por todo ello, formulamos al Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido del art. 319 del Código Penal, así como de los arts. 175, 179, 180, 181 a 187 y 207.2.a) de la LOUA, así como **Recomendación** con objeto de que se impulsara con la mayor eficacia y diligencia los expedientes que, en aquellos momentos, se encontraban en tramitación, dando cuenta a esta Institución de las resoluciones dictada en ellos y de las posteriores actuaciones tendentes a su ejecución.

La respuesta que nos dio la Gerencia Municipal de Urbanismo –en la que nos daba cuenta de las actuaciones realizadas con respecto a los expedientes sancionadores abiertos ante la proliferación de construcciones ilegales en la zona aludida- entendimos que, en términos generales, suponía la aceptación de nuestra resolución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en la presente queja de oficio.

No obstante ello, en nuestro escrito de cierre, indicamos a la Gerencia que esperábamos que, en lo sucesivo, se actuara con la mayor diligencia y eficacia posible, al objeto de evitar nuevas construcciones ilegales en dicha zona y el resto del término municipal y, en su caso, como había ocurrido en los concretos expedientes que nos citaba, se diera cuenta al Ministerio Fiscal para que se depuraran las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

Por lo demás, advertíamos que en el que caso de que, una vez remitidos los expedientes al Ministerio Fiscal, no se procediera a incoar procedimiento penal por no estimarlo procedente, ello no era obstáculo para que, por parte de la Gerencia, se procediera en vía administrativa a la restauración de la legalidad urbanística en tales casos, al igual que en el expediente en el que se había declarado extinguida la responsabilidad penal.

Abrimos de oficio la **queja 06/4500** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que una asociación ecologista había denunciado el inicio de la ejecución de obras de construcción de una urbanización, según estas fuentes sin licencia, junto al río Aguas Blancas de la localidad granadina de Dúdar. Se afirmaba en dichas noticias que estas obras las ejecutaba una importante inmobiliaria que, durante el pasado verano del año 2006, había colocado carteles anunciando la construcción de 170 viviendas. La asociación denunciante señalaba que los trabajos habían comenzado con la adecuación de los accesos junto al río y ocupando la servidumbre de paso, indicando que habían denunciado los hechos ante el Ayuntamiento para que, si efectivamente las obras carecían de licencia, se ordenara su paralización. También habían pedido la

intervención del SEPRONA para que realizara una investigación de estos hechos y, si observaba irregularidades, formulara la correspondiente denuncia.

Tras las actuaciones que mantuvimos con el citado Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, pudimos conocer que estos organismos habían iniciado actuaciones ante las denuncias presentadas. Así, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir inició el correspondiente expediente sancionador al afectar las obras al dominio público hidráulico, concluyendo con una multa de 972 euros y la obligación de reponer el terreno a su estado anterior.

En cuanto al Ayuntamiento de Dúdar, éste también nos indicó, finalmente, que en la zona, en ningún caso se llevaron a cabo obras de construcción, sino que únicamente se registró movimiento de tierras, por lo que se dictó orden de paralización que fue hecha efectiva y se inició expediente sancionador, que concluyó con la imposición de una sanción de 3.000 euros.

Dado que estimamos que las Administraciones competentes habían adoptado las medidas procedentes ante las infracciones producidas en este asunto, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Abrimos de oficio la **queja 08/2398** cuando conocimos que dos asociaciones ecologistas habían mostrado su disconformidad con un acuerdo del Ayuntamiento almeriense de Cuevas de Almanzora por el que se concedía licencia para la construcción de un bloque con 18 apartamentos de lujo a 15 metros de la playa, en la C/ La Herradura de la pedanía de Villaricos. Siempre según nuestras noticias, el proyecto, que también contaba con piscina, garaje y trasteros, invadía posiblemente una calle pública y contaba con una altura de tres plantas -hasta 12,5 metros de altura si se contaban sus torreonos-, cuando las Normas Subsidiarias solamente permitían dos y 7 metros, señalando que, además, se ubicaba sobre una antigua acequia pública tapada en su día por los anteriores propietarios del solar.

Por último, denunciaban estas asociaciones que la edificación podría incurrir en vulneraciones de la legislación de costas y que se ubicaba en un lugar donde se encontraban los restos de una calzada, lo que dada la gran cantidad de restos arqueológicos visigodos de la zona (declarada por ello bien de interés cultural), podría estar ocasionando la destrucción de valiosos restos.

Cuando nos dirigimos al Ayuntamiento de Cuevas de Almanzora, éste nos comunicó, en un detallado informe, las diversas actuaciones llevadas a cabo en el expediente administrativo correspondiente a la licencia de obras cuestionada, añadiendo que sobre este asunto ya habían informado al Ministerio Fiscal en el curso de las Diligencias de Investigación abiertas por éste.

Por ello, en cumplimiento del art. 17.2 de nuestra Ley reguladora, suspendimos nuestras gestiones a la vista de las actuaciones judiciales que, sobre el objeto del expediente de queja se estaban llevando a cabo.

#### 2. 1. 4. Vulneraciones al derecho a acceder a la información urbanística.

La **queja 07/869** la presentó la abogada que representaba a un grupo de compradores del complejo urbanístico “Villas Rurales de Fuente Piedra”, construido en

el mencionado municipio malagueño. En un extenso escrito, en el que se aludía a diversas cuestiones y controversias de índole jurídico-privada relativas a los contratos firmados entre los clientes de la reclamante y la entidad promotora de la urbanización, se planteaba la posible existencia de disfuncionalidades en la actuación del Ayuntamiento en cuanto a la concesión de la licencia de obras para construir las viviendas integradas en el mencionado complejo urbanístico. Concretamente, nos exponía lo siguiente:

*“Lo que debe ser una fuente relevante de información ha resultado no serlo: nos referimos al Ayuntamiento de Fuente de Piedra. En efecto, en una primera comunicación telefónica, nos atiende el ... Secretario de la Corporación, que nos comenta la dificultad de revisar la licencia y nos dice literalmente que “eso son cosas privadas, entre comprador y vendedor, donde nosotros no nos metemos”. A pesar de esta respuesta, contactamos pocos días después con el Arquitecto municipal, ..., que se muestra más colaborador y nos da cita para revisar la licencia. Sin embargo, cuando nos personamos en el despacho del técnico el día señalado, éste nos informa que sólo tiene a mano los planos ya que la licencia es asunto del señor Secretario y además “habría que buscarla en el archivo”. Evitando perder el tiempo y convertir en inútil la visita, revisamos los planos, muy ilustrativos y solicitamos pasar a comentar el tema con el Sr. Secretario, que nos atiende amablemente y nos comenta que nos puede facilitar certificación de la sesión de la Comisión de Gobierno en la que fue concedida la licencia de la promoción. Se adjunta copia de dicha certificación.*

*El documento nos parece interesante pero no suficiente por lo que dejamos solicitud por escrito la vista y copia del expediente de licencia de obras de la promoción. Tras repetidas llamadas para confirmar día de visita, retrasado en varias ocasiones, según se nos dice, por la búsqueda y localización del expediente en el archivo, se nos permite revisar el expediente, obteniendo copia de los planos aquí aportados y comprobando que en recaudación las viviendas se consignan de VPO, al igual que consta en el Proyecto Básico, pero no en la certificación de la sesión antes mencionada.*

*Sin embargo, el expediente que se nos entrega no contiene Proyecto de Ejecución, ni resolución alguna sobre plazos de ejecución ni condiciones de la licencia. Se acompaña copia de la solicitud de vista del expediente, de la solicitud de licencia instada por ..., notificación de recaudación y carátula del Proyecto Básico.*

*Pocas fechas después, solicitamos por escrito vista y copia del Proyecto de Ejecución y el Sr. Arquitecto nos confirma cita para ello. Nuestra sorpresa fue mayúscula cuando el día previo a dicha cita, el propio técnico nos remite fax en el que nos informa que la visita se suspende dado que está esperando que la promotora le remita copia de dicho proyecto, ya él no lo encuentra en los archivos del Ayuntamiento ”*

Concluía la reclamante resaltando su sorpresa por la actitud esquiva mostrada por el Ayuntamiento en este asunto y por la desaparición del proyecto de ejecución, sin que el organismo encargado de su custodia, control y comprobación en orden a la posterior concesión de la licencia de primera ocupación, argumentara razones que pudieran justificar tal irregularidad.

Nos dirigimos al Ayuntamiento de Fuente Piedra con objeto de conocer el posicionamiento del Ayuntamiento ante las supuestas irregularidades que denunciaba la interesada y, en especial, sobre la desaparición del proyecto de ejecución de estas viviendas, así como si la entidad promotora constituyó la garantía exigida y acreditó la publicación del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga relativo a la aprobación del Plan Parcial del Sector UR-3 de las Normas Subsidiarias municipales en el Boletín Oficial de la Provincia con anterioridad al inicio de las obras.

Una vez que recibimos el informe del Ayuntamiento de Fuente Piedra, esta Institución valoró esta respuesta:

En primer lugar, nos sorprendía que la Comisión de Gobierno otorgara una licencia para la construcción de noventa viviendas unifamiliares condicionada a la acreditación de la preceptiva publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Sector UR-3 de la NNSS de ese municipio. Tal sorpresa venía provocada por varias razones:

a) La publicación de la aprobación de un Plan no es algo que deba acreditar un promotor, sino un requisito previo de legalidad para el otorgamiento de una licencia, cuyo cumplimiento debe ser verificado por la propia Corporación.

b) La efectiva publicación de un Plan Urbanístico es requisito ineludible para su eficacia y, por tanto, el pleno despliegue de los inherentes efectos jurídicos del mismo. Ello, conforme a los arts. 32.4, 34 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y art. 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

De acuerdo con ello, para esta Institución la licencia otorgada el 16 de Abril del 2003 no fue ajustada a derecho, pues la publicación de las normas del plan es un requisito previo al otorgamiento de las autorizaciones que puedan concederse con base al mismo, aunque es verdad que, una vez publicado el plan y, en el caso que nos ocupa, este hecho tuvo lugar con posterioridad al otorgamiento de la licencia, concretamente el día 11 de Junio del 2004, por lo que entendíamos que se podría haber llevado a cabo la convalidación de la licencia otorgada, siempre y cuando aquella fuera ajustada al planeamiento aprobado.

En segundo lugar, el acuerdo de otorgamiento de licencia estaba también condicionado a la constitución de la garantía establecida en el art. 46-c del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1978. Sin embargo, nada se decía sobre esta cuestión pese a que, de manera expresa, nos interesamos por la misma en nuestra petición de informe. Se trata de un requisito preceptivo que constituye una garantía para los adquirentes de la vivienda e incluso para el propio Ayuntamiento, pues no es la primera vez que los promotores incumplen sus obligaciones en los planes de iniciativa particular y, posteriormente, los adquirentes se dirigen a los Ayuntamientos para exigir la ejecución de unas infraestructuras adecuadas, siendo una de las posibles medidas adoptar con ese fin la ejecución de las garantías que deben constituir los promotores.

Respecto de la información urbanística solicitada por la interesada, lo primero que teníamos que manifestar era que, en principio, el acceso a la documentación urbanística, dado el carácter de función pública que posee el urbanismo y el reconocimiento de la acción pública para la defensa del orden urbanístico, no debe ser limitado. Éste creemos que es, con carácter general, el criterio que se debe adoptar cuando un ciudadano se interesa por una información o un expediente por razones de índole urbanística.

Ahora bien, puede ocurrir que, respecto de un expediente concreto, se den unas circunstancias excepcionales, como por ejemplo motivos de seguridad, o necesidad de tutelar la intimidad de unas personas determinadas que aconsejen, ponderada y motivadamente, restringir frente a terceros la información sobre sus viviendas. En tales casos, sí consideramos idóneo el que se acredite el interés en el acceso a la información, resolviéndose estos supuestos excepcionales, según lo que legalmente resulte procedente. En todo caso, la denegación de acceso a la información requerida exigirá una resolución motivada conforme a lo establecido en el art. 207 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Pero es que, en el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento, por los contactos mantenidos previamente por la interesada, que incluso anunció el día en que se iba a personar en el mismo, conocía su carácter de interesada en el expediente y si tenía previsto negarle el acceso a la documentación por no acreditar tal consideración, debió advertirle, con carácter previo, que debía acreditar su carácter de interesada y, en su caso, la necesidad de representación.

Ello hubiera evitado pérdidas de tiempo, un desplazamiento inútil y la imagen, sea o no justificada, de que se generan obstáculos procedimentales para obtener una información que debe ser accesible para cualquier ciudadano, sea o no interesado en un expediente concreto, que desee ejercer la acción pública que, al tiempo de producirse los hechos reconocía el art. 304 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, el art. 6 de la Ley 6/1998, de 13 Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el art. 6, de la antes mencionada LOUA.

En lo que concernía a la pérdida del expediente que, suponíamos, dada la entidad de las obras ejecutar, bastante voluminoso, era cuando menos preocupante. Cabía esperar que apareciera a la mayor brevedad posible, pudiendo la Corporación solicitar una Copia del proyecto al Colegio de Arquitectos, pues, por motivos obvios, el Ayuntamiento debía poseer una copia del mismo.

A la vista de todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Piedra las siguientes resoluciones:

- **Recordatorio** legal de, en un futuro, observar lo dispuesto en los artículos 32.4, 34 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, toda vez que la publicación del Plan es un requisito indispensable para que produzca efectos frente a terceros.

- **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en el Artículo 46-c del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1978.

- **Recomendación** para que se den las instrucciones oportunas para que, si no se hubiera llevado a cabo, se constituya, a la mayor urgencia posible, la garantía que exige el precepto mencionado y por la cuantía establecida en el mismo.

- **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido de los artículos 304 del Real Decreto Legislativo,1/1992, de 26 de Junio, artículo 6 de la Ley 6/1998, de 13 Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículo 6 de la antes mencionada LOUA.

- **Recomendación** para que, si no existe obstáculo legal que lo impida, en cuyo caso habría que resolver motivadamente en este sentido, se proceda con carácter inmediato a citar a la interesada con la finalidad de facilitarle el acceso a la información solicitada y, en su caso, copia de los documentos que solicite, sin perjuicio de que deba de abonar por esto último las tasas que sean procedentes.

- **Recomendación** en el sentido de que, para el supuesto de que el expediente no se encuentre, con independencia de exigir las responsabilidades a que haya lugar, se solicite, a la mayor brevedad posible, una copia del Colegio de Arquitectos.

En su respuesta, el Ayuntamiento asumió la mayor parte de las cuestiones que le planteábamos en nuestra Resolución, que cabía entender globalmente aceptada, pero se negaba a facilitar copia del proyecto a la interesada basándose en la Ley de Propiedad Intelectual.

Pues bien, sobre la negativa municipal a facilitar la copia solicitada alegando una posible vulneración del derecho a la propiedad intelectual, manifestamos nuestra discrepancia, toda vez que nos encontrábamos ante la solicitud de copia de un proyecto técnico, que formaba parte de un expediente instruido por una Administración Pública (el Ayuntamiento de Fuente de Piedra) y, además, de materia urbanística, materia que resulta eminentemente pública y para cuya defensa la legislación sectorial prevé el eventual el ejercicio de la acción pública, siendo ese interés general el que lo define frente a otros intereses particulares. En este sentido, nos remitimos al contenido de la sentencia 202/2005, de 9 de Febrero, de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que confirmaba otra el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, número 24, de Madrid, estimatoria de un recurso deducido contra una resolución municipal, sobre denegación, como en este caso, de copia de diversos documentos.

Por ello, dada la reconocida condición de interesada en el expediente de la reclamante, volvimos a reiterar nuestra Resolución al Ayuntamiento cuando formulábamos **Recomendación** para que, si no existía obstáculo legal que lo impidiera, en cuyo caso habría que resolver motivadamente en este sentido, se procediera con carácter inmediato a citar a la interesada con la finalidad de facilitarle el acceso a la información solicitada y, en su caso, copia de los documentos que solicitaba, sin perjuicio de que abonara por esto último las tasas que fueran procedentes.

Sin embargo, a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Fuente Piedra a esta resolución, por lo que tuvimos que proceder a

incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta de su Alcalde-Presidente a nuestra resolución.

El interesado de la **queja 05/1738** se dirigió a nosotros planteándonos que en su vivienda se habían producido diversos desperfectos (caída de una de las habitaciones, motivada por las aguas que se habían ido filtrando provenientes de la finca colindante, pues su propietario la había convertido en regadío, aunque originariamente era de secano, y no había dejado la distancia adecuada con las viviendas colindantes, además de que no utilizaba para regar el sistema de riego por goteo, sino que hacía desbordar el agua de la finca con el agua que extraía del canal de riego), por lo que solicitó al Ayuntamiento la oportuna licencia de obras. Ésta fue otorgada mediante Decreto de 17 de Junio de 2002, pero al ser los daños superiores a los visibles, tras iniciar las obras detectaron que las reparaciones eran mayores para las que habían solicitado la licencia de obras ya concedida, por lo que solicitó su ampliación.

El Ayuntamiento decretó la paralización de las obras y volvió a solicitar la preceptiva licencia de obras para la continuación de la obra, ya que según el informe emitido por el perito competente y visado por el Colegio de Arquitectos, dicha obra se ajustaba a las NN. SS., además de iniciar otras actuaciones pues la dimensión de la finca no correspondía con la que figuraba en la escritura. Indicaba textualmente el interesado que *“el día 19 de Enero de 2005 se solicita la legalización de la obra en toda la superficie y se aporta Certificación Catastral en la que consta la superficie de la finca, Nota Simple del Registro de la Propiedad de Albuñol con los 92 metros y fotocopia de la escritura pública. El 25 de Febrero de 2005 solicito certificado de habitabilidad y me sean retirados los vehículos de la puerta de mi vivienda que me obstaculizan el paso”*.

Tras admitir a trámite la queja, esta Institución interesó el preceptivo inforem al Ayuntamiento de Albuñol (Granada) con objeto de que resolviera expresamente, y sin más dilaciones, las peticiones que había realizado el interesado.

Aunque el Ayuntamiento dio respuesta a nuestra petición de informe, no nos respondió a la cuestión formulada sobre la respuesta a la solicitud de licencia de obras presentada por el interesado hasta transcurridos seis meses desde nuestra petición de informe. Cuando se nos responde a la cuestión, el Ayuntamiento había advertido las discrepancias entre el catastro y la escritura de propiedad en torno a terrenos sobre los que se solicitaba licencia de obras, por lo que había iniciado expediente de investigación de oficio que no se encontraba resuelto.

Tras interesar que nos mantuviera informados del estado de tramitación de este expediente, hasta Octubre de 2006 no nos informa el Ayuntamiento que finalizada la tramitación del expediente, se había otorgado la licencia de obras solicitada por el interesado. Sin embargo, el Ayuntamiento nada nos decía sobre la denuncia de la irrigación “a manta” que efectuaba el vecino del interesado, que había producido las humedades a la vivienda del reclamante. Por ello, nos dirigimos nuevamente al Ayuntamiento con objeto de que nos informara sobre las actuaciones que hubiera llevado al efecto.

Nuevamente, el Ayuntamiento de Albuñol nos fue remitiendo diversas respuestas que no se atenían a lo interesado por esta Institución, por lo que tuvimos que proceder a formular a su Alcalde-Presidente **Recordatorio** del deber legal de auxiliar a esta Institución en sus investigaciones e inspecciones.

Tampoco así recibimos respuesta a nuestra petición de informe y resolución, por lo que, finalmente, tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de colaboración del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Albuñol (Granada).

En la **queja 06/5246**, el interesado nos exponía que solicitó acceder a un expediente de obras municipal del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas, Sevilla, sin que hubiera recibido respuesta alguna.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe al citado Ayuntamiento, la Alcaldía, como respuesta y sin añadir ninguna otra explicación, nos indicó que la solicitud del reclamante fue remitida al Concejal Delegado de Servicios Municipales el día 7 de Septiembre de 2006.

Dada la sorprendente respuesta, sin que se nos informara si se había requerido al Concejal para que explicara la razón de la ausencia de respuesta a la solicitud formulada, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en el artículo 21.1. a) y d) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, de acuerdo con los cuales a la Alcaldía le corresponde dirigir el gobierno y la administración municipal, así como dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios y obras municipales, esperando que, mediante el ejercicio de dichas atribuciones legales quedara resuelto el problema que había motivado la tramitación de este expediente de queja.

Como respuesta, la Alcaldía nos informó que la obra a la que hacía referencia el interesado era de carácter municipal y de urgencia, dado que había ocurrido un accidente y fue el Jefe del Cuerpo de la Policía Local el que indicó expresamente dónde colocar los badenes y las dimensiones que los mismos debían tener. Por tanto, no figuraba expediente en el Ayuntamiento sobre la misma, dado el carácter urgente con el que se ejecutó.

A la vista de esta respuesta, esta Institución consideró que el hecho de que la ejecución de la obra se planteara con carácter urgente, no debió ser impedimento para que, con carácter inmediato, se elaborara un escrito de la Alcaldía o de la Delegación correspondiente en el que se recogiera la decisión y los motivos de adoptarla y se comunicara la adjudicación a la empresa correspondiente indicándole las características técnicas que debería poseer la obra o instalación a realizar . Ello, en la medida en que la actuación administrativa en general y, singularmente, la contratación constituyen procedimientos esencialmente escritos aunque, por supuesto, caben excepciones como ocurre en los casos en los que es preciso adoptar una decisión de emergencia.

No obstante, los supuestos en los que es posible llevar a cabo una contratación siguiendo una tramitación de emergencia vienen establecidos en el art.72 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y a nuestro juicio el supuesto de hecho que motiva la queja podría tal vez ser encajable en la tramitación de urgencia, pero no en la de emergencia prevista, a tenor del mencionado precepto, para el supuesto de que «la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional...»

Con independencia de ello, para esta Institución el problema de fondo que planteaba la pretensión del interesado era que había presentado una reclamación por daños y perjuicios, es decir una exigencia de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento por los daños causados en su vehículo producidos, según él, como consecuencia de las características que tenían los badenes instalados.

Es más, en su último escrito manifestaba que el propio Ayuntamiento había requerido de la empresa constructora que modificara las dimensiones de los que había instalado y que se había procedido a “*colocar señales de paso de peatones*”.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas **Recordatorio** legal de observar el contenido del art. 55 de la Ley de Contratos antes citada que establece «La Administración no podrá contratar verbalmente, salvo que el contrato tenga carácter de emergencia» y **Recomendación** en el sentido de que se adoptaran las medidas oportunas para impulsar la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial, facilitando al interesado toda la información que tuviera el Ayuntamiento y que había sido solicitada por el mismo, a fin de que pudiera defender sus derechos e intereses legítimos con todos los medios legales disponibles, adoptándose, a la mayor brevedad posible, la resolución que procediera, que necesariamente debería ser respetuosa con los principios de objetividad y legalidad recogidos en el art. 103.1 CE.

Sin embargo y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta a nuestra resolución.

En la **queja 06/5339**, el interesado nos exponía que había presentado diversos escritos ante el Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra (Sevilla) solicitando información (memoria descriptiva, planos de localización de la actividad y proyecto de ejecución de las obras) sobre el expediente de obras que se estaban realizando en un corral colindante a su vivienda y que el consideraba que era suelo no urbanizable. Al parecer, el aparejador municipal, verbalmente, le había informado que la licencia de obra solicitada lo era para un cerramiento.

Durante la tramitación de la misma, se presentó la **queja 07/2199**, en la que la interesada nos indicaba que también había denunciado ante el Ayuntamiento la ejecución de estas obras en el corral, colindante a su vivienda. Entendía que se trataba de obras no ajustadas a planeamiento y con un cerramiento de una altura que le ocasionaba graves perjuicios. El problema radicaba en que, según la interesada, su escrito de reclamación ante el Ayuntamiento tampoco había obtenido respuesta. Por ello, acumulamos esta queja a la ya iniciada, informando de las actuaciones a la interesada.

Como única respuesta, el Ayuntamiento nos remitió un escueto informe que no atendía la mayoría de las cuestiones que planteaba el interesado, tales como el contenido de los informes técnicos y jurídicos favorables a la concesión de la licencia, o informe de la Consejería de Medio Ambiente que se hubiera realizado. Por ello, volvimos a interesar un nuevo informe con objeto de ampliar la información que nos había facilitado el Ayuntamiento.

Pues bien de este escrito y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta alguna, por lo que, finalmente, tuvimos que proceder a incluir ambas quejas en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de colaboración del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra con esta Institución.

La **queja 08/1423** la presentó el representante de varios propietarios de naves de un polígono industrial de Villanueva del Río y Minas (Sevilla) indicándonos que habían solicitado al Ayuntamiento al objeto de que se adoptaran los acuerdos y medidas necesarias para la definitiva aprobación de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de dicho polígono. Ello se interesaba ante la oleada de robos y actos vandálicos que se estaban registrando en dicho polígono y que aconsejaban la pronta constitución de dicha entidad de conservación. Al parecer y según el interesado, el problema radicaba en que el Ayuntamiento no se había pronunciado sobre dicha solicitud, a pesar de que ya se había interesado lo mismo con fechas 13 y 24 de Octubre de 2006.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste nos comunicó que ya había sido aceptada la pretensión del interesado al haberse aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 1. 5. Dilaciones en la resolución de solicitudes de licencias de obras.

El propietario de una vivienda del municipio malagueño de Banarrabá nos exponía, en la **queja 07/780**, que solicitó en su día licencia de obras para la reforma de la vivienda, con objeto de restaurar un antiguo porche que ya existía desde hacía más de 100 años. Siempre según el interesado, esta licencia fue sistemáticamente denegada por errores en la tramitación, hasta que en Febrero de 2007 el Ayuntamiento le comunicó, tal y como nos explica textualmente el interesado, que *“En ella se especifica literalmente que la razón por la que no se concede la licencia es que no les consta fehacientemente a quien corresponde la titularidad de la zona”, y por la tramitación del Plan general de Ordenación Urbana. Es preciso aclarar que se le adjuntó en la última solicitud copia de la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Ronda, y que las escrituras de la propiedad estuvieron expuestas en el Ayuntamiento sin haber recibido alegaciones”*.

Por ello, el interesado consideraba que la titularidad de la propiedad estaba claramente justificada, y que la tramitación del PGOU no era una razón para no concederle la licencia de obras pretendida.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste nos indicó que la solicitud de licencia formulada por el interesado en Octubre de 2006 no se resolvió por existir un supuesto error en el Catastro de Urbana, del que el Ayuntamiento tenía conocimiento, y por existir discrepancias de otros vecinos acerca de la titularidad de los terrenos. En todo caso, el Ayuntamiento no nos informó de que hubiera realizado ninguna actuación ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria encaminada a la subsanación de dicho supuesto error. Se nos indicó también que se le comunicó al interesado que, dado que se estaba tramitando el PGOU del municipio, se veía conveniente esperar a la aprobación de dicho Plan con objeto de que se determinara a quien correspondía la titularidad de los terrenos.

Al respecto, expusimos al Ayuntamiento de Benarrabá que esta Institución entendía que el planeamiento general no era el instrumento idóneo para determinar la titularidad de terrenos, cuestión a dilucidar en la instancia civil correspondiente y, por tanto, salvo que, con motivo de la tramitación de dicho planeamiento general, se hubiera suspendido el otorgamiento de licencias en la zona, hecho que no nos constaba, el Ayuntamiento estaba incurriendo en vulneración de lo dispuesto en el art. 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas y cuyo apartado 5º dispone que «La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, la comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación».

Por lo demás, resultaba de general conocimiento y así estaba admitido por la jurisprudencia y la totalidad de la doctrina, que las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. De ello se desprendía que el otorgamiento de una licencia urbanística no suponía que al solicitante se le reconociera que era el propietario del suelo o edificación correspondiente, por lo que nada se decidía en ella sobre controversias dominicales u otros problemas civiles que pudieran existir. Ello, evidentemente, no exoneraba al Ayuntamiento de la defensa de aquellos bienes de titularidad pública sobre los que se solicitaba licencia para construir por lo que, en tal caso, sí podría denegarse justificadamente la concesión de la licencia.

Por tanto y salvo que nos encontráramos en este último supuesto, no veíamos justificación para las dilaciones que se estaban produciendo para resolver, en el sentido que se estimara procedente y en aplicación del planeamiento urbanístico municipal, acerca de la solicitud de licencia de obras formulada por el reclamante. Por tanto, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benarrabá **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 172.5º LOUA y, en consecuencia, que se resolviera por la Corporación Municipal acerca de la solicitud de licencia de obras formulada por el reclamante, en el sentido que resultara procedente, sin nuevas dilaciones no justificadas.

Ello, por cuanto que, como es conocido, se trata de actos reglados que sólo pueden conducir a una conclusión: el proyecto se adapta a las previsiones del Planeamiento o, por el contrario, no se ajusta al mismo. En ambos supuestos, la decisión municipal no podía ser otra, a la vista del Plan, que la que procediera en derecho.

Sin embargo y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Benarrabá a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta a nuestra resolución por parte del Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento.

En la **queja 08/1277**, la interesada nos exponía que era propietaria de una casa, que había adquirido en el año 2001, pareada de 45 m<sup>2</sup> en planta, con viviendas en los laterales y por detrás un muro de una nave perteneciente a una empresa constructora. En la misma solicitó licencia de obras mayor debido al mal estado en el que se encontraba. Tras diversas gestiones, en Mayo de 2005 pudieron residir en la misma, aunque sólo habían construido una planta cuando el resto de las viviendas colindantes eran de dos

plantas. Por ello, en Mayo de 2007 solicitaron licencia para aumentar la segunda planta, pero la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella (Málaga) les había denegado la misma al parecer, siempre según la interesada:

*“resulta que en Julio del año pasado (2 meses después de que yo presentara mi proyecto y mi solicitud) se aprobó una ley por la cual mi proyecto no cumple la nueva normativa. En concreto la terraza de la última planta, que yo quería construir el 50%, y me obligan a hacer sólo un 25%. Hablando claro, en la mansión que me quiero construir que más me da tener una habitación en condiciones que tener una caseta de escalera. Además, la habitación del niño da a la calle con un balcón que yo pensaba cerrar con cristaleras para que fuera parte de la habitación. Pero no, tengo que dejar un balcón abierto con barandilla para poner macetas imagino y que así la calle se vea bonita.*

*Eso sería razonable, si el resto de la calle fuera igual, pero es que resulta que hay 2 balcones más grandes que el mío totalmente cerrados con cristaleras. Es que si usted ve la calle, cada vecino esta de una forma.*

*Hace unos meses, dos casa más arriba pusieron un canalón visto desde el balcón a la calle por toda la pared que desemboca en la acera. Y ahora mismo hay una obra que está haciendo una tercera planta cerrada más grande que la que yo quería hacer y encima con escalera para poner una terraza en la cuarta. Y esa esta en obras ahora mismo, casi terminada ya, ¿como tienen permiso y yo no?.*

*En definitiva, que seguimos esperando. Hoy mismo hemos entregado las modificaciones que piden, visadas por el colegio de arquitectos de Málaga, y me han dicho que tardan unos meses en revisarlas. No lo entiendo, ¿en revisar algo revisado tardan unos meses?.”*

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, conocimos que el expediente de solicitud de licencia de obras de la reclamante había sido remitido al Servicio Jurídico Administrativo de Urbanismo de Marbella, a los efectos de que se emitiera el preceptivo informe jurídico, aunque anteriormente se nos había aducido la falta de personal para poder resolver la cuestión de la interesada. Por ello, urgimos al Ayuntamiento a que nos indicara si, finalmente, se había resuelto favorablemente la solicitud de licencia formulada o, en caso contrario, de las razones por las que ello no se hubiera estimado procedente.

Finalmente, el Ayuntamiento nos comunicó que ya había procedido a la concesión de la licencia de obras solicitada por la reclamante, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender el problema solucionado, aunque la interesada nos mostró después su disconformidad con esta resolución del expediente pues, en definitiva, se le había concedido la licencia de obras pero de acuerdo con los condicionantes exigidos por el Ayuntamiento y resultando, por tanto, la paradoja de que, en zona cercana a su vivienda, se iba a permitir la construcción de edificios de hasta cuatro plantas con terraza.

Aunque lamentábamos la disconformidad de la interesada con nuestra resolución, aclaramos a la misma que esta Institución sólo puede demandar el cumplimiento de las previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico que resulten

de aplicación y la licencia concedida, salvo que se pudiera acreditar lo contrario, parecía ajustarse a dicho planeamiento.

En cuanto a que en zona cercana a su vivienda se permitían más plantas, se trataba de otra unidad de ejecución en la que se preveían distintas condiciones constructivas, por lo que no considerábamos que existiera irregularidad en ello, siempre que la construcción de los inmuebles se atuviera a las previsiones del planeamiento de aplicación y, por tanto, no podíamos intervenir en ello.

#### 2. 1. 6. Otras cuestiones en materia de urbanismo.

En la **queja 06/3623**, el interesado nos exponía que fueron desahuciados, en Marzo de 2004, de la vivienda que ocupaban en régimen de alquiler. La propiedad de la vivienda, una hermandad, se había negado en todo momento a su arreglo, llegando incluso a ejecutar subsidiariamente diversas obras la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla. Coincidiendo con el lanzamiento, se inició la tramitación del nuevo PGOU municipal, donde se contemplaba la expropiación de la finca, que una vez que se había aprobado había pasado a titularidad pública. El interesado, en nombre de los vecinos, nos indicaba textualmente lo siguiente:

*“Desde el 11 de marzo de 2006 hemos intentado por distintos medios ponernos en contacto con la GMU para que se nos facilitara algún tipo de acogimiento de transición, sin que hayamos tenido ninguna ayuda ni respuesta. Yo mismo, por ejemplo, vivo en una habitación con todas mis pertenencias metidas en contenedores.*

*Hemos pedido ayuda directa a la Gerencia de Urbanismo mediante innumerables faxes y personalmente hemos pedido citas que no nos han facilitado. También a la Oficina de Atención al Ciudadano, Alcaldía en Plaza Nueva, a su directora ... la hemos visitado en numerosas ocasiones, la cual dispone de las copias de los faxes que hemos enviado, pero se mantiene una actitud inmutable hacia nuestra situación.”*

De las respuestas que recibimos de diversos organismos del Ayuntamiento de Sevilla, se desprendía, en síntesis, que el inmueble fue declarado en ruina en Septiembre de 2001 e incluido en el Registro Municipal de Solares. La propiedad solicitó licencia en el plazo de que disponía al objeto de proceder a su rehabilitación.

Sin embargo, el procedimiento de solicitud de la licencia fue suspendido porque, de acuerdo con el nuevo PGOU, la finca pasó a tener la consideración de dotacional público, afectada concretamente por la actuación simple de equipamiento denominada ASE-DC-09 (Mendoza-G. Ramos). Como consecuencia, se hacía improcedente la aplicación del Registro Municipal de Solares a la finca (había quedado archivado el expediente de fomento de la edificación) y se debía proceder a iniciar los trámites del correspondiente procedimiento expropiatorio.

Por consiguiente, habiendo quedado aclarada la situación urbanística de la finca, no consideramos procedentes nuevas gestiones por nuestra parte. No obstante ello, el interesado se personó en diversas ocasiones en la sede de esta Institución con objeto de manifestar los posibles derechos de los antiguos arrendatarios para realojarse en las viviendas sociales que se iban a construir en el solar, así como solicitando información sobre el plazo aproximado en que se llevaría a cabo la expropiación y se iniciaría la

construcción de las viviendas, por lo que reabrimos la queja con el fin de solicitar informe sobre estas cuestiones.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla nos comunicó que se habían iniciado los trámites necesarios para la incoación del expediente expropiatorio y que no tenían conocimiento de la existencia de derechos de arrendamiento vigentes que llevaran aparejado el realojo de los antiguos titulares.

Tras dar traslado de esta información al interesado, éste manifestó, una vez más, su deseo de que, en el caso de que se construyeran viviendas de promoción pública en este lugar, se le facilitara el acceso a las mismas a él y a otros vecinos que fueron desalojados del inmueble, al igual que se había hecho en intervenciones similares en inmuebles declarados en ruina en los que, posteriormente, había intervenido el Ayuntamiento rehabilitando el inmueble y alojando a las familias que ya residían en el mismo con carácter previo a la intervención.

Por parte de la Institución, se informó al interesado que, por un lado, no apreciábamos actuación irregular por parte de la Gerencia, habida cuenta de que, efectivamente, compartíamos el criterio de que no ostentaba un derecho de realojo derivado de su anterior relación arrendaticia con el propietario del inmueble.

Por otro lado, consideramos que los supuestos en los que el Ayuntamiento había realojado, o mantenido en los inmuebles, a los arrendatarios, pese a que el inmueble se hubiera podido declarar en ruina, tras llevar a cabo una intervención de rehabilitación había que valorarlos caso por caso, y conocer la motivación singular de esa decisión, ya que no cabía invocar un principio de igualdad constitucional, si los supuestos que entraban en consideración para reivindicar un derecho no eran similares, en cuanto a motivación, finalidad, régimen jurídico, etc.

No obstante, esta Institución formuló **Sugerencia** a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla con objeto de que, siempre que finalmente se construyeran viviendas de promoción pública en este lugar y los antiguos arrendatarios reunieran los requisitos necesarios para optar a estas viviendas, se estudiara tomar en consideración, a la hora de seleccionar sus posibles adjudicatarios y como uno de los criterios adicionales de baremación, haber residido en régimen de alquiler en este tipo de inmuebles. Criterio que, entendíamos, podría hacerse extensible a otros supuestos similares que se pudieran generar en el futuro.

En la respuesta que nos remitió la Gerencia Municipal de Urbanismo se manifestaba, tras exponer los antecedentes del asunto, que ya se tenían en cuenta, a la hora de adjudicar viviendas, a los interesados que habían residido anteriormente en inmuebles rehabilitados añadiendo, por otra parte, que se desconocía el destino final del inmueble al que hacía referencia la queja, y si en el mismo se iban, o no, a construir viviendas de promoción pública. Con ello entendimos que la resolución formulada por esta Institución había sido aceptada.

## **2. 2. Vivienda.**

### **2. 2. 1. Necesidad de vivienda.**

El interesado de la **queja 07/2217** nos indicaba que llevaba, en el momento de presentar la queja, junto a su compañera más de tres meses viviendo en una pequeña

tienda de campaña frente al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz). La causa de su protesta era debida, siempre según el interesado, a la infinidad de excusas que les daban en el Ayuntamiento –desde hacía ocho meses- ante su demanda de una vivienda digna, ya fuera de alquiler o de protección oficial. Al no tener trabajo, no podía alquilar una vivienda en el mercado libre por los altísimos precios que se exigían en el municipio.

La unidad familiar la componían, además de él y su compañera, tres hijas que, ante la falta de vivienda, vivían con su suegro. Él y su compañera asistían a talleres ocupacionales de carpintería, por lo que percibían una beca de 90 euros cada uno. Consideraban que sólo con una pequeña oportunidad podían rehacer sus vidas, reinsertarse en la sociedad y darles a sus hijas un hogar estable.

Tras admitir a trámite la queja y dirigimos al citado Ayuntamiento, éste nos comunicó que a los Servicios Sociales Comunitarios les constaba la necesidad de acceder a una vivienda por parte de la unidad familiar, pero no existían viviendas de promoción pública vacantes en el municipio, aunque desde la Alcaldía se habían llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a ofrecer a la unidad familiar un trabajo remunerado. Para la cuestión de la vivienda, al no existir vacantes, el interesado debía mantener permanentemente informado a los Servicios Sociales y de Vivienda de la Corporación sobre la modificación de sus circunstancias con objeto de que pudiera acceder a una vivienda, entendiendo siempre que ello sería posible siguiendo el riguroso orden existente entre los vecinos que necesitaban de este bien básico.

También habían informado a la unidad familiar de la existencia de una promoción de viviendas públicas en marcha, de las que 17 eran en régimen de alquiler, que se adjudicarían siguiendo el procedimiento establecido. Por último, el Ayuntamiento nos dijo que sí concedía ayudas de emergencia social, destinadas al pago transitorio de alquileres, para casos de necesidad, pero “*desgraciadamente con el límite de la dotación económica*” existente en los presupuestos municipales y previo el correspondiente informe social que justificara la situación de la unidad familiar.

A la vista de las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento, entendimos que no eran necesarias nuevas gestiones por nuestra parte al no observar actuación irregular por parte de éste, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 08/86** la presentó una mujer que vivía, junto a su marido, seis hijos y un nieto, en una casa de 25 m<sup>2</sup>, con sólo dos dormitorios en el municipio gaditano de El Puerto de Santa María. La vivienda no tenía luz ni agua, ni contaba con cuarto de baño independiente, en unas condiciones de infravivienda e insalubridad. Además, para acceder a la vivienda tenía que subir 42 escalones; ella padecía una osteoporosis crónica, teniendo reconocida una minusvalía del 57 %. Los ingresos familiares eran escasos, pues el único que trabajaba era su marido.

Antes vivían en una vivienda de la Diputación Provincial, pero la dejaron por el incremento de narcotraficantes que vivían por la zona y, como madre, no quería que sus hijos crecieran en ese ambiente, y menos que corrieran el peligro que conlleva vivir al lado de la droga. Se fueron, siempre según la interesada, “*engañados por el Ayuntamiento*” y fueron realojados en la vivienda que ocupaban, al parecer por un mes hasta que pudieran adjudicarle una de mejores condiciones. Sin embargo, ya había pasado un año y medio y seguía en la misma situación: “*desesperada, enferma e*

*impotente de no poder hacer nada, cansada de escuchar como cada día le hacían promesas que luego no se cumplían”.*

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, los Servicios Sociales Municipales nos informaron que la unidad familiar estaba incluida en el programa de tratamiento familiar de los Servicios Sociales y que en Febrero de 2008 habían firmado con la empresa municipal de vivienda, SUVIPUERTO, un contrato de arrendamiento para una vivienda 3 dormitorios, salón cocina y baño, con una renta mensual de 63,30 euros. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema que planteó la interesada se encontraba solucionado.

En la **queja 08/645**, el interesado, en su calidad de coordinador de una asociación de vecinos del municipio gaditano de El Puerto de Santa María, nos escribió en nombre de una residente de este municipio que había sufrido un desahucio de la vivienda en la que residía, en régimen de alquiler, debido al mal estado en que se encontraba y tras la denuncia judicial del propietario de la vivienda.

La residente en el inmueble estuvo buscando ayudas en diversas entidades, tanto privadas como públicas (SUVIPUERTO –Empresa Municipal de la Vivienda de El Puerto de Santa María-, Concejalía de Bienestar Social), para buscar un piso cuya renta fuera adecuada a los ingresos de la unidad familiar, pero los alquileres en la ciudad eran inalcanzables para los sueldos precarios que cobraban tanto ella como su marido. En SUVIPUERTO les dijeron que no tenían viviendas vacantes para adjudicar; en la Concejalía de Bienestar Social sólo le podían conceder una ayuda al alquiler por dos meses.

Ante la situación en que se encontraba la unidad familiar, admitimos a trámite la queja aunque no observamos actuación irregular por parte de los organismos públicos afectados. Nos dirigimos a SUVIPUERTO que nos comunicó que la unidad familiar era demandante de vivienda municipal desde Junio de 2007 y durante estos meses el contacto con ellos había sido continuo. Tras varias acciones, finalmente en Febrero de 2008 habían firmado, con la unidad familiar, el contrato de arrendamiento de una vivienda que era de su conformidad, evitando con ello los efectos del desahucio. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja.

La **queja 08/3332** la presentó una mujer que había residido en la zona del Polígono Sur de Sevilla, de donde la desahuciaron para ofrecerle un piso de protección oficial en la misma zona en el que residió durante 15 años. Siempre según la interesada, debido a un asesinato cometido por un familiar suyo, tuvo que separarse de su marido (que era familiar del asesinato) y abandonar la vivienda junto a sus 8 hijos menores. En un primer momento estuvo viviendo en casa de una amiga en las “*casitas de la Paz*”, y después en una vivienda que se construye su hija en la misma zona, junto a su familia extensa entera (unas 30 personas aproximadamente).

Ante esta situación, hace 7 años acudió a EPSA para solicitar una vivienda y preguntar por la suya anterior, informándole que la misma había sido cedida a otra familia, por lo que le iban a adjudicar otra. Sin embargo, desde entonces y a pesar de que solicitaba continuamente vivienda, ya fuera en régimen de alquiler o en propiedad, aún no le habían adjudicado ninguna y había tenido que vivir en casa de sus hijos y hermanos.

En el año 2007, junto a sus dos únicos hijos que no forman otras familias –uno de 15 años y una hija de 20, que además tiene otra hija de un año-, ocuparon una vivienda de la barriada de las “800 viviendas” que estaba vacía, hasta que fue desahuciada por EPSA. Una vecina se apiadó de su situación y pasaron a vivir con ella, pues EPSA se comprometió a entregarles una vivienda en 4 meses. Transcurridos ya 8, tenía que abandonar esta vivienda pues la titular se encontraba enferma e iba a ser operada, mientras su hijo asistía satisfactoriamente al instituto de educación secundaria.

Viéndose en la calle, se trasladó a vivir a Brenes (Sevilla) junto a otros familiares, en una caravana abandonada, sin condiciones de habitabilidad. El 27 de Junio de 2008 acudió a un sorteo de viviendas de promoción pública en el Polígono Sur y le tocó una vivienda en un octavo piso, pero le era imposible residir en él pues padecía asma y problemas de circulación y no podía subir las escaleras; también su hija padecía asma. Por ello, intentaba en EPSA permutar la vivienda pero le decían que eso era imposible y que renunciara a la misma.

Ella se negaba a renunciar a esta vivienda pues existían otras vacías con las que podían permutar la suya. Por ello acudió a esta Institución, pues para ella subir a la vivienda que le habían adjudicado era no poder bajar a la calle, pero entendía que la vida de su hijo (que había tenido que dejar el instituto y sus amigos) y de su nieta merecían que le adjudicaran otra vivienda que fuera más adecuada a sus limitaciones físicas.

Tras dirigirnos a EPSA, ésta nos comunicó que a la interesada, pocos días después de presentar la queja, le fue adjudicada otra vivienda, en un procedimiento singular de regularización. Asimismo, habían realizado diversas actuaciones multidisciplinarias con la unidad familiar. A la vista de esta respuesta, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja, al entender que el problema estaba solucionado.

#### 2. 2. 2. Procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública.

En la **queja 07/2946** se planteó el grado de compromiso de los organismos autonómicos y locales con el Programa de Solidaridad de los Andaluces para la Erradicación de la Marginación y Desigualdad en Andalucía, aprobado por Decreto 2/1999, de 12 de Enero y, sobre todo, en lo concerniente al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). En la queja, la interesada nos manifestaba que solicitó acogerse al programa de Solidaridad de los Andaluces para la Erradicación de la Marginación y la Desigualdad en Andalucía, solicitando que se adoptaran las medidas previstas en el art. 9 del Decreto 2/1999 de 12 de Enero. El citado precepto establece lo siguiente:

«1. A las unidades familiares beneficiarias del Ingreso Mínimo de Solidaridad que no dispusieren de vivienda, se les aplicará el procedimiento especial de adjudicación singular o de segunda adjudicación establecido para las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler. Estas viviendas serán subvencionadas en su renta hasta el 90 por 100.

2. Cuando la vivienda de que disponga la unidad familiar no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, se podrá disponer la aplicación del

procedimiento anterior o la inclusión en un programa de rehabilitación que se esté ejecutando o se vaya a acometer en su municipio de residencia».

Al no ser atendida su pretensión, acudió al Juzgado de lo Contencioso Administrativo, que sentenció declarando la competencia de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la concesión del acceso al procedimiento especial de adjudicación establecido para las viviendas de promoción pública o segunda adjudicación en régimen de alquiler. Esta Consejería trasladó, según la reclamante, su solicitud al Ayuntamiento de Cádiz a fin de que emitiera un informe propuesta a EPSA.

Sin embargo, tres años después de que se enviara ese requerimiento, EPSA no había adoptado resolución alguna sobre su pretensión de que se le adjudicara una vivienda del Parque Público de la localidad que estuviera vacante. Por ello, tras admitir a trámite la queja, interesamos el preceptivo informe de la Delegación Provincial de la, entonces competente, Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz con objeto de conocer si había articulado algún procedimiento o protocolo de actuación a fin de ejecutar la acción prevista en el art. 5.d), Acceso a Vivienda, del Programa de Solidaridad de los Andaluces para la Erradicación de la Marginación y Desigualdad en Andalucía, regulado por el Decreto 2/1999, de 12 de Enero, que posteriormente se desarrolla en el art. 9 de la citada norma, que ha hemos transcrito.

De las diversas actuaciones que realizamos con esta Delegación Provincial pudimos conocer que después de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en Marzo se dio traslado de la petición de la interesada al Ayuntamiento de Cádiz con objeto de que emitiera los informes sociales y técnicos sobre el estado de la vivienda con objeto de elaborar una propuesta formal sobre la posible adjudicación de una vivienda. Del Ayuntamiento no habían recibido respuesta alguna, pero la interesada, finalmente, recurrió nuevamente en vía judicial la falta de respuesta a su solicitud, por lo que el Juzgado de lo Contencioso Administrativo había ordenado la remisión de todo el expediente al Juzgado. Por ello, procedimos a suspender nuestras actuaciones respecto a la cuestión de fondo planteada por la interesada.

Sin embargo, como no habíamos obtenido una respuesta concreta sobre el procedimiento o protocolo de actuación a fin de ejecutar la acción de vivienda, nos dirigimos a la Delegación Provincial para conocer las actuaciones que hubiera realizado la misma en esta concreta actuación y siempre entendiendo que la misma hacía referencia al procedimiento general y no al particular de la interesada. La Delegación nos informó que por la Comisión de Valoración -establecida en el art. 21 del Programa de Solidaridad de los Andaluces para la Erradicación de la Marginalidad y Desigualdad en Andalucía y que tenía como misión «evaluar las solicitudes presentadas y formular las correspondientes propuestas de resolución»-, no se había estimado la propuesta establecida en el art. 5.d) de Acceso a la Vivienda.

Dado que en este tiempo se dictó Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, reconociendo a la interesada el derecho a ser incluida en el procedimiento especial de adjudicación singular o de segunda adjudicación establecido para las viviendas de promoción pública en alquiler, la Delegación nos comunicó que se había dado traslado a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, que gestiona en su mayoría las viviendas protegidas en régimen de alquiler, la orden de que la interesada fuera incluida en el listado de personas solicitantes de las mismas, ocupando el primer

lugar en la relación de familias que optaban a una vivienda en régimen de alquiler. También nos comunicaron que se había puesto en conocimiento de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz la deficiente situación del inmueble en el que habitaba la interesada, con objeto de que el mismo fuera incluido en el Programa de Rehabilitación de Edificios del Casco Histórico de Cádiz, siendo incluido en el listado de inmuebles con infravivienda.

Con todas estas actuaciones, entendimos que el problema de necesidad de vivienda que aquejaba a la interesada se encontraba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 07/5221**, la interesada, con dos hijos de 3 y 7 años, nos exponía que residía en régimen de alquiler y nos relataba que debía un año y medio de renta, que no podía pagar por su delicada situación económica. Estaba, en aquellas fechas, cercano el juicio de desahucio por impago y se veía en la calle con sus dos hijos.

Nos dirigimos al Ayuntamiento de Sevilla con objeto de trasladarle la grave situación socio familiar en la que se encontraba la unidad familiar y conocer las ayudas que pudieran otorgarle para resolver, aunque fuera de manera transitoria, esta situación. En su respuesta, el Ayuntamiento, a través de la Delegación Municipal de Bienestar Social, nos comunicó que a la interesada le habían adjudicado una vivienda por parte de la Oficina Técnica de Asesoramiento a Inquilinos en Situación de Abusos (OTAINSA) y, en tanto no se le entregara las llaves de la misma, estaba alojada provisionalmente en otra vivienda, pues se encontraba en un listado de familias priorizadas con necesidades de vivienda. Con ello dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 08/316**, el interesado nos indicaba que había resultado excluido del proceso de adjudicación de una promoción de viviendas en venta del año 2006. En la notificación, siempre según el interesado, se argumentaba que tenía unos ingresos familiares ponderados anuales inferiores a los 6.000 euros, pero él aducía que ello fue debido a que en el año 2005 no tenía trabajo estable, pero desde mediados del año 2006 sí que tenía los ingresos suficientes y continuados que permitían que cumpliera sobradamente con las exigencias expuestas, pues su contrato de trabajo era con carácter indefinido y a jornada completa aunque los ingresos no eran suficientes para adquirir una vivienda en el mercado libre. Había reclamado ante esta resolución.

Tras admitir a trámite la queja, el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, adscrito al Ayuntamiento de esta localidad, nos comunicó que el Concejal Delegado de Vivienda emitió Decreto excluyendo del procedimiento al interesado por no cumplir con lo establecido en el Pliego de Cláusulas en el que se establece el procedimiento para la selección de adjudicatarios, en concreto por incumplir la cláusula segunda, apartado b) del pliego (los adjudicatarios debían tener unos ingresos familiares ponderados superiores a 6.000 euros y que no excedan de 5,5 veces el IPREM). Al presentar el interesado recurso de reposición contra esta resolución, acreditando que se le habían abonado unos ingresos correspondientes al año 2006 en el ejercicio de 2007, se comprobó que con ello llegaba al mínimo establecido por la convocatoria, por lo que con fecha que con fecha 12 de Marzo de 2008 se dictó resolución estimando el recurso presentado e incluyéndolo de nuevo como admitido en la convocatoria. Con ello, estimamos que se había aceptado la pretensión del interesado, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

El interesado de la **queja 08/743**, casado y con tres hijos con edades de 10 a 6 años, nos exponía que en Noviembre de 2007 le tocó una vivienda en un sorteo de viviendas de protección oficial organizado por EMVISESA, en la zona de Pino Montano, en régimen de alquiler con opción a compra a los seis años. Siempre según el interesado, en el momento de solicitar la vivienda, le dijeron que debía pagar una cantidad rondando los 350 euros al mes, pero tras la adjudicación de la vivienda había recibido una notificación de EMVISESA diciendo que debían entregar 2.000 euros antes de la firma del contrato y cerca de 3.000 antes de que le entregaran la vivienda.

No disponía de esas cantidades pues debía hacer frente a los gastos que le producían la discapacidad del mayor de sus hijos (baremado con un 45 % de discapacidad); recibía ayuda de los Servicios Sociales Comunitarios de su zona para la atención de sus hijos y así su mujer poder buscar trabajo, pero no lo encontraba.

Tras admitir a trámite la queja, EMVISESA nos comunicó que tras resultar adjudicatario el interesado de una vivienda, éste había reservado una vivienda de alquiler con opción de compra de 4 dormitorios, cuya renta mensual era de 537,57 euros. Con objeto de garantizar el cumplimiento del contrato, se había requerido un aval bancario por importe de 12 mensualidades de la renta de arrendamiento o un depósito de 6.139,20 euros, firmando el interesado el correspondiente documento de reserva. Posteriormente, la esposa del interesado presentó un escrito solicitando más tiempo para hacer efectivo el depósito de las doce mensualidades, pues habían optado por esta posibilidad en lugar del aval bancario. EMVISESA aplazó la formalización del contrato y aplicó una reducción al depósito por ser el titular de la unidad familiar menor de 35 años, quedando en que tenía que entregar las cantidades que el interesado nos indicó en su escrito de queja.

Dado que también habían recibido un informe social emitido por el Servicio de Convivencia y Reinserción Social de la UTS Nervión-San Pablo en el que les daban cuenta de la situación socio económica de la unidad familiar –del que se desprendía que las circunstancias económicas de la misma no eran las más adecuadas para afrontar el compromiso de pago de la renta de este tipo de viviendas y de que necesitaban urgentemente una vivienda pues los hijos debían pernoctar en casa de sus abuelos-, se le había adjudicado una vivienda de segunda ocupación que había quedado vacante en la zona de San Jerónimo, en la que el interesado debía abonar una renta mensual de 354,43 euros, más acorde a sus circunstancias económicas. Con ello y dado que entendimos que se había solucionado el problema de necesidad de vivienda de la unidad familiar, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 07/2576** empezó a tramitarla el Área encargada de cuestiones de género de esta Institución pues la interesada nos indicaba que estaba adscrita al Servicio de Teleasistencia Móvil para mujeres víctimas de violencia de género. Se destaca en esta sección del Informe Anual en relación a la necesidad de vivienda que manifestaba la interesada, pues la vivienda familiar en la que residía con su ex esposo era propiedad de su familia política. Al parecer, en Noviembre de 2006 presentó solicitud de vivienda de alquiler ante la empresa municipal encargada de esta cuestión, aunque no pudo especificar su condición de víctima de violencia de género a efectos de una posible adjudicación de vivienda pública, solicitud de la que no había recibido respuesta.

Tras la tramitación por parte del citado Área, conocimos que la interesada solicitó participar en el procedimiento de adjudicación de una promoción pública de 20 viviendas para la integración social en régimen de alquiler, siendo excluida por decisión

unánime del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Vivienda de La Rinconada, pues había sido adjudicataria de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento que vendió o traspasó “*de mala fe y en beneficio propio*”. La interesada no había formulado reclamación a las listas de adjudicatarios en el trámite concedido para alegaciones y las viviendas estaban ya entregadas. Siempre según el Ayuntamiento, fue informada adecuadamente en las oficinas de la empresa municipal de los motivos de su exclusión.

Teniendo en cuenta la información suministrada, esta Institución solicitó nuevo informe con objeto de conocer la normativa que hubiera fundamentado la decisión de exclusión, así como, en base a dicha normativa, qué periodo de tiempo había de transcurrir hasta que la interesada pudiera considerarse de nuevo como solicitante de vivienda de promoción pública para las próximas convocatorias que pudieran ponerse en marcha en ese municipio.

En su respuesta, el Ayuntamiento nos indicó que no existía normativa expresa que fundamentara, como causa de exclusión, haber sido adjudicataria de una vivienda de promoción pública y “*venderla ilegalmente, obteniendo con ello un enriquecimiento injusto. Éste es un requisito que este Ayuntamiento, a través de la sociedad municipal, establece con carácter previo a los solicitantes de vivienda, en las bases para poder optar a la promoción*”. Para el Ayuntamiento, dado que la interesada solicitó una vivienda calificada como de integración social en alquiler, tal excepción estaba recogida en la Orden de 8 de Agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para 2003-2007, con las modificaciones introducidas por los Decretos 463/2004 y 180/2005, que en su art. 30, relativo a la selección de adquirentes de las viviendas, indica lo siguiente:

«Bajo la tutela de la Administración correspondiente, la selección de los adquirentes de las viviendas la realizará el promotor actuante de acuerdo con las normas de desarrollo del presente Decreto respetándose, en todo caso, los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Preferentemente se usará el sorteo entre las solicitudes presentadas, salvo en los supuestos excepcionales que se prevean en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

A tal fin, podrán celebrarse convenios y acuerdos con los promotores y sus asociaciones para facilitar el cumplimiento de lo anteriormente señalado».

Por ello, entendía el Ayuntamiento que la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla, al otorgar la calificación definitiva de la promoción, tuvo conocimiento del baremo y requisitos que se habían adoptado en la promoción.

A la vista del contenido de la respuesta recibida, esta Institución trasladó al Ayuntamiento su disconformidad con el hecho de que el Ayuntamiento, a través de su Sociedad Municipal, estableciera en las bases que regularon la adjudicación de las viviendas de promoción pública para la integración social, como causa de exclusión de los solicitantes, el que estos hubieran sido adjudicatarios de una vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento y la hubieran vendido ilegalmente. Ello, por más que con esta norma se pretendiera, entre otros objetivos, aleccionar, advertir o, si se quiere, educar a los solicitantes en la finalidad social y eminentemente pública que tiene

la ejecución, adjudicación y disfrute de las viviendas de estas características, además de poder servir para la adopción de medidas ejemplarizantes que sirvan para persuadir a los adjudicatarios, tanto actuales como futuros, de realizar estas conductas. Tampoco estábamos de acuerdo con el hecho de que este requisito previo se mantuviera en las promociones que adjudicaba el Ayuntamiento y con objeto de que no se premiaran a aquéllos que mediante un ilícito patrimonial habían obtenido un enriquecimiento injusto. Los motivos de nuestra disconformidad eran los siguientes:

a) Al tiempo de excluir a la interesada de la lista de solicitantes, no existía una norma legal, estatal o autonómica, que previera tales consecuencias. De acuerdo con ello, los municipios no pueden establecer normas por sí mismos al margen de las contempladas en la legislación estatal o autonómica en virtud del principio de vinculación positiva a la norma de la actuación de las Administraciones Públicas. En este sentido se han manifestado el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en su Sentencia 459/2001, y el Tribunal Supremo, en su sentencia de 2004/435, de 25 de Mayo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª.

b) Entendíamos que, en el caso que nos ocupa, se trataría de un incumplimiento del contrato que hubiera podido dar lugar a la resolución del mismo y en su caso a la tramitación de un expediente de desahucio administrativo, pero para ello hubiera resultado imprescindible que se siguiera la tramitación de los procedimientos oportunos.

c) En el supuesto de que se hubiera considerado una infracción al régimen legal de la vivienda, cuya sanción accesoria podría implicar la inhabilitación para participar en promociones de vivienda protegida durante un determinado plazo (tal y como prevé, por espacio de 6 años, actualmente la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, para cuando se desvirtúe el destino de domicilio habitual y permanente que tiene la vivienda calificadas como protegidas), hubiera resultado ineludible la tramitación, con todas las garantías de un expediente sancionador.

d) Finalmente y para el caso de que la conducta seguida por la interesada hubiera sido subsumible en un supuesto tipificado como infracción al régimen legal de VPO, transcurrido 20 años de los hechos presuntamente ocurridos, habría que valorar si se había producido la prescripción de los efectos de la infracción cometida y ponderar, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, la drástica consecuencia que se había aplicado a la infracción presuntamente cometida por la interesada.

Por todo ello, formulamos al Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) **Recordatorio** del deber legal de observar los principios constitucionales de legalidad, seguridad y proporcionalidad, a tenor de lo previsto en los arts. 9.3, 103.1 y 106.1 CE, así como **Recomendación** en orden a que en las Bases que, a partir de aquel momento, elaborara el Ayuntamiento para la adjudicación de las viviendas de promoción pública para la integración social en régimen de alquiler, este requisito (relativo a no haber sido anteriormente adjudicatarios de vivienda protegida y no haberla vendido o cedido ilegalmente) se suprimiera y, en caso de que se considerara oportuno, se sustituyera por el de que en el supuesto de que se haya sido sancionado por infracción al régimen legal de ocupación y uso de las viviendas protegidas contenido en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, no haya transcurrido el plazo de inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas que, como sanción accesoria en su caso, se hubiese impuesto.

Ésta era la única forma, a nuestro entender, de que hechos como los que se presentaron en la queja, pudieran ser causa legal de exclusión de los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública en régimen de arrendamiento. Ello, sin perjuicio de que en tales casos se iniciaran los trámites para la resolución del contrato, si tales medidas se consideraban adecuadas.

Asimismo, también formulamos **Recomendación**, dado que según se desprendía de la información obrante en el expediente la interesada cedió o vendió la vivienda de promoción pública que en su día le fue adjudicada hacía ya más de 20 años, con objeto de que se comunicara a la misma la posibilidad que le asistía de poder concurrir como solicitante de vivienda de promoción pública en alquiler.

En su respuesta, el citado Ayuntamiento nos comunicó que aceptaban plenamente nuestras Recomendaciones, por lo que, en el caso concreto de la interesada, considerábamos –y así se lo comunicamos a ésta y al Ayuntamiento- que podía concurrir, como solicitante de vivienda, en las futuras promociones de las características aludidas en la queja que realizara el Ayuntamiento, así como que en las Bases que elaborara el Ayuntamiento para la adjudicación de las mismas se tendría en cuenta nuestra resolución. Con todo ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la presente queja.

La **queja 07/4890** la presentó una mujer de Linares de la Sierra (Huelva) para denunciar la actuación del citado Ayuntamiento (que ella personificaba en su Alcalde y al grupo político al que pertenece éste), por las afirmaciones que se habían realizado sobre ella y su familia en el Pleno Municipal en el que adjudicaron en arrendamiento dos viviendas del Ayuntamiento, porque creía que había sido una decisión injusta y se había sentido humillada por las razones que se habían dado para no adjudicarle una de las viviendas.

Siempre según la interesada, cuando se enteró que el Ayuntamiento iba a proceder a adjudicar dos viviendas de su propiedad en régimen de alquiler, presentó su solicitud, aunque no entregó documentación ya que en la Secretaría del Ayuntamiento le comentaron que no hacía falta. Sus circunstancias socio-familiares y económicas (soltera, con dos hijas menores de edad a su cargo, y residiendo en la vivienda de sus padres, en la que vivían seis personas en una vivienda de 60 m<sup>2</sup>, por lo que ella y sus hijas dormían en la misma habitación, y trabajaba en aquellos momentos con un contrato a prueba) le hacían imposible poder tener una vivienda en propiedad.

Sin embargo, tras tener acceso al Acta del Pleno por la que se adjudicaron las viviendas –de las que no resultó adjudicataria- se sorprendió con las manifestaciones que se habían realizado en el mismo para no adjudicarle la vivienda, pues la mayoría no eran ciertas y, además, se referían a las circunstancias de sus padres y no a las de ella.

Por otra parte, la **queja 07/4907** la presentó un grupo municipal de la oposición exponiendo su disconformidad con el procedimiento utilizado por el Alcalde-Presidente para la adjudicación en arrendamiento de las dos viviendas de propiedad municipal y que, siempre según las manifestaciones del grupo opositor, habían podido vulnerar procedimientos administrativos elementales y derechos básicos de los solicitantes. Esta queja se acumuló a la otra.

Tras admitir a trámite la queja, el Ayuntamiento de Linares de la Sierra nos comunicó, en lo que respecta al procedimiento de adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler (no queremos entrar en los comentarios que hacía sobre las circunstancias personales, familiares y económicas de la interesada y su unidad familiar, así como las ayudas de las que disfrutaba, o había disfrutado en un pasado, la familia), que las viviendas no eran de promoción o protección pública; una estaba construida en la antigua casa cuartel de la Guardia Civil y la otra era una antigua vivienda de maestros de la localidad, aunque ya desafectada. Por ello, el Ayuntamiento, para su adjudicación, utilizó el sistema previsto en la legislación sobre contratos administrativos de arrendamiento, modalidad de procedimiento negociado sin publicidad, para lo que se aprobó un Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Se adjudicaron las viviendas, mediante acuerdo plenario, a dos personas del pueblo.

A la vista de esta respuesta, trasladamos nuestras consideraciones al Ayuntamiento de Linares de la Sierra, por cuanto, a nuestro juicio, el fondo de la cuestión planteada (relativa a si la exclusión de la interesada de la adjudicación de las dos viviendas propiedad municipal había sido conforme a derecho), se trataba de bienes patrimoniales de titularidad municipal, cuyo disfrute solicitaron varios vecinos del municipio, respondiendo al llamamiento público efectuado.

A este respecto, la normativa vigente consiste en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Decreto 18/2006, de 24 de Enero, que desarrolla la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, teniendo en cuenta la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que establece que el arrendamiento, y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades Locales, excepto las de carácter gratuito temporal del art. 41 de la Ley 7/1999, se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de contratación de las Administraciones Públicas, aplicándose la doctrina de los actos separables.

Es verdad que, por razón de la cuantía y del plazo de duración del contrato del arrendamiento, se puede utilizar el procedimiento negociado. Ahora bien, una cosa es la normativa de contratación aplicable y otra muy distinta el que, tratándose de una oferta de bienes inferior al número de solicitantes o demandantes, no deban establecerse unos criterios de selección previos con la finalidad de que queden garantizados los principios de legalidad, objetividad y transparencia, seguridad jurídica e igualdad, consagrados en los arts. 9, aptdos. 1 y 3; 103.1, 106.1 y 14 CE.

A estos efectos, la Ley 33/2003, de Contratos de las Administraciones Públicas, establece la distinción entre el procedimiento de adjudicación -que consiste en el modo de adjudicación teniendo en cuenta que se produce una mayor o menor concurrencia en el contrato- y la forma de adjudicación, que alude al método que se puede utilizar para seleccionar al contratista, según se desee dar un mayor o menor protagonismo a los aspectos económicos o a otras condiciones. Una de las características fundamentales del procedimiento negociado es que no se celebra licitación y la concurrencia se garantiza a través de consulta previa y la negociación de los términos del contrato con uno o varios solicitantes, tras solicitar las respectivas ofertas que, si el órgano de contratación así lo considera conveniente, puede efectuarse mediante anuncio público, todo lo cual tiene como consecuencia que la contratación negociada sea a la vez un procedimiento y una forma de adjudicación.

Al amparo de la normativa vigente, el órgano de contratación no tiene libertad plena para elegir unos u otros, sino que da las directrices para conocer qué procedimientos y formas de adjudicación se han de utilizar, aunque puedan ser utilizados varios de ellos en determinados casos. En consecuencia, el órgano de contratación está obligado a justificar en el expediente la elección del procedimiento y la forma de adjudicación utilizados, sin que a la vista de la documentación que nos había sido remitida, quedara acreditado que esto se había hecho así por parte del Ayuntamiento en el presente supuesto.

En todo caso, hubiera sido necesaria la aprobación previa de un Pliego de Condiciones o de Cláusulas Administrativas Particulares, como acto preparatorio, en el que se establecieran los aspectos económicos y técnicos que, en su caso, hubieran de ser objeto de negociación. La auténtica característica de este procedimiento es que en el mismo no existe licitación, satisfaciéndose la concurrencia mediante solicitud de ofertas por el órgano de contratación, sin que pudiéramos considerar que tuviera tal carácter el Acuerdo Municipal Plenario, de fecha 1 de Octubre de 1994, pues en ningún momento el Acuerdo Plenario de 27 de Julio de 2007 se remitía a aquél como Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a tener en consideración para llevar a cabo la adjudicación de las viviendas. Aún en el supuesto de que se defendiera la aplicación del mismo para el caso, opción ésta que en absoluto compartíamos, entendimos que sólo hubiera servido para la vivienda de la Calle .. y no para la de la Plaza ....

A mayor abundamiento, consideramos que ninguno de los dos Acuerdos justificaban la selección de los dos arrendatarios elegidos finalmente, al no haberse basado en criterios objetivos de selección y por no estar suficientemente motivado el procedimiento selectivo.

A este respecto, si bien era cierto que la Ley establece, en su art. 36.1, que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad, no es menos cierto que también en el mismo precepto, en su párrafo 3, considera que las Entidades Locales, pueden valorar, no obstante, otras motivaciones – entre ellas las de índole social- para hacer prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica.

En iguales términos, pero ciñéndose al concurso y en el procedimiento negociado, se pronuncia el artículo 77.3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, según el cual podrán valorarse, como criterios de adjudicación, además del precio a satisfacer, otros de carácter social, cultural, deportivo, de promoción, fomento o análogos en la proporción que los propios Pliegos de Cláusulas Administrativas determinen.

Todo lo expuesto nos llevó a concluir que -salvo que existieran otros datos o documentos desconocidos por esta Institución- no se habían llevado a cabo los expedientes de contratación con las debidas formalidades legales, por lo que formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Linares de la Sierra (Huelva) **Recordatorio** del deber legal de observar los arts. 9, aptdos. 1 y 3; 103, aptdo. 1, y 106, aptdo. 1, CE, así como la normativa y preceptos reguladores de la Contratación Administrativa que eran aplicables a la esfera local, además de **Recomendación** con objeto de que, previos los trámites legales que fueran preceptivos, se procediera a anular la adjudicación de las dos viviendas municipales, al haber incurrido en infracciones del ordenamiento jurídico aplicable, correspondiendo al Ayuntamiento Pleno la declaración

de lesividad para el interés público de las adjudicaciones de las viviendas municipales, efectuadas en el Pleno Municipal de fecha 27 de Julio de 2007, todo ello conforme a los artículos 63 y 103, de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, una vez que se ultimara todo el procedimiento de anulabilidad del acuerdo plenario citado con anterioridad, se procediera a llevar a cabo nuevo procedimiento de contratación del arrendamiento de las dos viviendas municipales a las que nos venimos refiriendo, conforme a los principios constitucionales y normativa de contratación vigente y aplicable a las Entidades Locales de Andalucía.

De esta resolución no obtuvimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a incluir las dos quejas en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacándolas en la sección correspondiente del mismo y mencionando expresamente la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Linares de la Sierra a nuestra resolución, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

### 2. 2. 3. Viviendas desocupadas y ocupadas sin título legal.

Abrimos de oficio la **queja 07/4884** al conocer que en una promoción pública de 62 viviendas construidas en el municipio de Jódar (Jaén), adjudicadas en el año 2002, se encontraban, presuntamente, dos viviendas desocupadas.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Jódar, éste nos comunicó que las citadas viviendas eran de propiedad de la Junta de Andalucía, que las había adjudicado a los inquilinos tras seguir el oportuno procedimiento de adjudicación. Por ello, nos dirigimos a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Jaén.

Ésta, a través de la Gerencia Provincial de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) de esta provincia, nos comunicó que la promoción fue transferida a esta empresa según Acuerdo de 12 de Febrero de 2008, siendo efectiva la transferencia con fecha 1 de Mayo de 2008, por lo que en aquellos momentos estaban recibiendo y organizando la documentación correspondiente de la promoción. En los próximos meses iban a visitar la promoción técnicos de la empresa con objeto de recopilar la documentación necesaria para la correcta gestión y administración de las viviendas, comprometiéndose a verificar y comprobar tales términos y, en su caso, incoar el oportuno expediente de desahucio si las circunstancias confirmaban nuestras denuncias. Ante esta respuesta, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También abrimos de oficio la **queja 07/5085** cuando conocimos que en el municipio sevillano de Alcalá del Río existía, según nuestras noticias, una vivienda de promoción pública desocupada y abandonada de esta localidad. En este caso, fue la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la que nos comunicó que la vivienda se encontraba desocupada por fallecimiento de su titular, aunque en la Delegación no habían recibido ninguna comunicación sobre esta circunstancia, ni sobre la situación de abandono de la vivienda.

Por ello y dado que se había dejado de abonar el precio de la vivienda y que nadie había presentado solicitud de subrogación, en Enero de 2008 habían acordado

declarar resuelto el contrato de adjudicación y habían procedido a iniciar el procedimiento previsto para adjudicar nuevamente la vivienda. Con ello dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 07/5216** la abrimos de oficio cuando conocimos, a través de un expediente de queja incoado por otra cuestión, que una residente en el municipio almeriense de Níjar era propietaria de una vivienda protegida, que estaba cerrada, y que antes de tener la escritura de esta vivienda –en la que no residía- había adquirido otra, con lo que –siempre según la denuncia que se presentó en esta Institución-, esta persona disponía de dos viviendas protegidas, además de otras varias de renta libre, y algunos locales en los que ejercía diversas actividades comerciales.

Interesamos informe tanto al Ayuntamiento de Níjar, como a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Almería. De las diversas respuestas que recibimos, pudimos conocer que la persona denunciada no aparecía como adjudicataria de vivienda de promoción pública en la promoción señalada, aunque tras investigar los hechos resultó que el esposo de la persona denunciada sí fue adjudicatario de una vivienda en la promoción, en régimen de alquiler con opción a compra. En Octubre de 2005, el esposo de la denunciada solicitó la compra de la vivienda, por lo que la Delegación Provincial, en Febrero de 2008, comprobó que el interesado reunía los requisitos legales para acceder a dicha compra. Al recibir la Delegación Provincial nuestra denuncia –la posible titularidad de su esposa de otra vivienda de promoción pública-, pidieron información al Registro de la Propiedad, en el que apareció que la denunciada poseía una propiedad, a título privativo, en la dirección que esta Institución había indicado, pero que la formalización de la escritura de compra era posterior a la de la compra de la vivienda social.

Por ello, la Delegación iba a estudiar y analizar las posibles acciones legales que, en su caso, pudieran emprender. Con esta respuesta, entendimos que la Delegación Provincial, y EPSA –que tenía transferida la gestión de la promoción- estaban investigando el presunto incumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda protegida, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Abrimos de oficio la **queja 07/3367** cuando conocimos que en el municipio granadino de Guadahortuna existía una promoción de 37 viviendas, construidas hacía años, que continuaba sin ser adjudicada a sus posibles destinatarios, pese a las necesidades existentes entre la población de este municipio para acceder al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. En los medios de comunicación se aducían, como motivo de esta situación, que el Ayuntamiento no poseía fondos para financiar determinadas infraestructuras, pese a constituir ello una obligación del municipio.

Tras dirigirnos a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada, ésta nos comunicó que el grupo de estas 37 viviendas estaba destinado al alquiler. Las obras de replanteo se iniciaron en Julio de 2001 y la recepción se fijó para Junio de 2007, recepción que se llevó a cabo con un acta negativa al entender la Intervención que las viviendas no estaban en condiciones de ser habitadas pues era necesario instalar un transformador de luz eléctrica que permitiera que el suministro llegara a las viviendas. La Delegación estaba realizando diversas actuaciones con objeto de instalar este transformador, iniciando el oportuno expediente la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. También nos indicaban que la urbanización de las

viviendas tampoco estaba finalizada pues las calles estaban sin asfaltar. En todo caso, nos comunicaron, en Agosto de 2007, que estas obras estaban pendientes de finalizar.

El Ayuntamiento de Guadahortuna, al que también nos dirigimos, nos informó, ya en Marzo de 2008, que las viviendas se habían adjudicado y entregado, viviendo algunos adjudicatarios ya en las mismas. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También abrimos de oficio la **queja 07/3366** cuando conocimos, también por denuncia en otra queja que tramitamos a instancia de parte, que una de las quince viviendas adjudicadas en régimen de alquiler en el municipio sevillano de Arahal se encontraba desocupada desde hacía meses. Tras dirigirnos al Ayuntamiento de este municipio, éste nos indicó que no tenía conocimiento de tales hechos y que era necesario que concretáramos a qué inmueble estábamos haciendo referencia.

Por ello, nos pusimos en contacto con el denunciante para que éste nos facilitara más datos, pero todas nuestras gestiones resultaron infructuosas, por lo que tuvimos que proceder a archivar el expediente de queja de oficio abierto.

2. 2. 4. Viviendas protegidas.

2. 2. 4. 1. Viviendas protegidas en mal estado.

La **queja 07/1629** la presentó una plataforma vecinal de afectados por la construcción de una promoción de viviendas de protección oficial, construidas en el municipio de Dos Hermanas (Sevilla), exponiéndonos lo siguiente:

La urbanización, compuesta por 840 viviendas de VPO, construidas en varias fases –la primera se inició en el año 2003-, fue impulsada por el Ayuntamiento de Dos Hermanas con objeto de facilitar el acceso a la primera vivienda a jóvenes menores de 35 años, comenzando a entregarse las primeras viviendas en el año 2005, aunque todas las fases –siempre según los interesados- se entregaron con varios meses de retraso sobre la fecha prevista.

Una vez entregadas las viviendas, los propietarios comprobaron como éstas presentaban una serie de deficiencias que, pese a las reclamaciones que habían realizado a la constructora, no quedaron solventadas en los meses posteriores a la entrega de llaves. En la larga lista de deficiencias se encontraban la rotura de los manguitos en los lavabos de los baños -con las consecuentes inundaciones de las viviendas-, la colocación de otras llaves distintas a las indicadas en el proyecto en los termos, la existencia de filtraciones de agua en los garajes, la falta de acondicionamiento de las zonas verdes (que no se podían regar), la conservación y las malas terminaciones, en general, de todo el sistema que impedía el correcto funcionamiento de las instalaciones, la inexistencia de un acceso para permitir la entrada de servicios de emergencias, bomberos y/o ambulancias, y así un largo etcétera en el que se incluía la dotación de materiales de una calidad inferiores a los previstos en el proyecto de obra, que habían constatado tras consultar la copia del proyecto final que les habían facilitado. Añadían, además, lo siguiente:

*“Ante esta situación, y la inoperancia de las Administraciones al respecto, no cabe más que preguntarse: ¿qué tipo de recepción de obra han hecho? (se supone que un técnico de la Junta de Andalucía debe*

*comprobar que los pisos están bien terminados, que no existen deficiencias, que la obra se adecua al proyecto...), ¿quién ha dado una cédula de habitabilidad sin que las obras hayan terminado? ¿cómo se nos puede exigir contractualmente que habitemos la vivienda en un plazo no superior a dos meses si no se han terminado, si ni siquiera hay luz en los garajes, si no funciona el sistema contra incendios? ¿es acaso una vivienda digna, como se recoge en el art. 35 de nuestra Constitución, aquella en la que se vive con el miedo de que el termo nos reviente cualquier día porque han decidido ahorrarse un puñado de euros en instalar unas llaves más baratas que las que constan en el proyecto?. ¿Aquellas en la que los garajes y trasteros se inundan de aguas fecales cuando se revientan las arquetas cuando llueve? Aquí la pregunta clave sería ¿por qué he pagado instalaciones, elementos que no tengo, que no he recibido? ¿porqué no se ha utilizado la fianza que la constructora debe obligatoriamente depositar y que ha estado en manos del Ayuntamiento de Dos Hermanas todo este tiempo, para arreglar y terminar los pisos?. No lo sabemos, nada de esto tiene sentido para nosotros. No encontramos respuestas”.*

Los residentes en las viviendas, tras varias movilizaciones para reclamar sus derechos, no habían conseguido solventar todas las deficiencias, y sólo se habían “*parcheado*” algunas de ellas, ignorando directamente otras.

El Ayuntamiento de Dos Hermanas había tomado un papel mediador entre constructora y propietarios, mientras que la Consejería de Obras Públicas y Transportes tan solo había abierto diligencias previas y sólo habían recibido una visita por parte de un técnico de la citada Consejería que, además, no había recorrido la totalidad de los bloques. Denunciaban, además, que el Ayuntamiento no había trasladado las reclamaciones interpuestas a las Administraciones competentes, además de que no habían contestado a ninguno de los escritos presentados por los interesados.

Tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos a los organismos mencionados anteriormente, de los que pudimos conocer, tras las actuaciones que realizamos, lo siguiente:

a) El Ayuntamiento nos comunicó que la urbanización (compuesta por 840 viviendas protegidas, a precio tasado inferior a los máximos legales previstos para la VPO) estaba incluida en el Plan de Viviendas Municipal, que pensaba construir 1.175 viviendas en la ciudad. La promoción y construcción de los inmuebles se había adjudicado a una sola empresa con objeto de conseguir un mejor precio de venta de los inmuebles, para lo que se aseguró que fuese la propia empresa la que procediese a la venta directa de las viviendas, con el auxilio del personal del Departamento de Vivienda y Fomento del Ayuntamiento.

Para la ejecución del Plan Municipal de Vivienda, el Ayuntamiento transmitió el suelo mediante concurso público a una empresa privada, que pasó a ser promotora y constructora al mismo tiempo, ejerciendo –“*en todo momento*”, según la respuesta municipal- el Ayuntamiento las funciones de control. Después de la entrega de las viviendas, el Ayuntamiento había celebrado varias reuniones con la empresa constructora y los beneficiarios de las viviendas a fin de llevar a cabo un seguimiento de las intervenciones, lo que “*en la práctica, ha supuesto un ejercicio de tutela (absolutamente voluntario) de la Corporación Local, con independencia naturalmente*

*del que ha ejercido a lo largo de la construcción, la propia Consejería de Obras Públicas y Transportes*". Por ello, entendían que no había habido, en ningún momento, dejadez de la Administración.

Aunque el Ayuntamiento, en su respuesta, entendía las lógicas inquietudes de los propietarios de las viviendas cuando denunciaban los desperfectos en la construcción, lamentaba que en determinadas circunstancias éstas habían sido magnificadas y sacadas de lo que se suponían las deficiencias normales que aparecen en cualquier construcción *"que con el seguimiento oportuno se solucionan satisfactoriamente"*.

b) En cuanto a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, nos indicaba, primero, que su actuación, una vez otorgada la calificación de Viviendas de Protección Oficial, sólo podía producirse para dar respuesta a las deficiencias concretas denunciadas dentro de cada expediente de construcción y no a una actuación global en el conjunto de las 840 viviendas construidas.

La construcción de la promoción se había ejecutado en cinco expedientes de construcción, de 222, 74, 122, 238 y 184 viviendas, con calificación definitiva entre el 20 de Julio de 2005 y 10 de Agosto de 2006. En ellos, hasta el momento en que se presenta la denuncia de la Comunidad de Propietarios de la fase 3ª (en Enero de 2007), sólo se habían presentado cuatro reclamaciones individuales.

Respecto a la denuncia presentada por la citada Comunidad de Propietarios, la Delegación Provincial abrió las oportunas Actuaciones Previas, concretándose esta denuncia en una muy amplia relación de deficiencias que, por una parte, abarcaba las zonas comunes de los portales que componían la promoción, y por otra la zona de sótano que abarca todo el conjunto. Estas deficiencias consistían, básicamente, en deficiencias de terminación y acabados, mal funcionamiento de instalaciones y un profundo análisis de numerosos aspectos del proyecto y obra, con objeción sobre posibles omisiones, modificaciones, o supuestos defectos normativos.

De las primeras (cuyo plazo de vigencia en cuanto a responsabilidad, según el art. 37.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, es de un año), era imperativo demostrar que las reclamaciones se habían dirigido a la empresa constructora en el citado plazo. Respecto de las segundas, las denuncias de mal funcionamiento de instalaciones de tipo comunitario no venían acompañadas de informe técnico y, en cuanto al punto tercero, se pretendía entrar en profundidad en gran cantidad de puntos del proyecto, tales como instalaciones con sus elementos secundarios, accesorios, trazado, componentes, calidad de ejecución, etc., algunas de ellas se trataban de unidades que podían ser alteradas por decisión de la Dirección Facultativa dentro de sus atribuciones.

Los servicios técnicos de la Delegación visitaron el edificio –que se identificaba como Fase 3ª y compuesto de 9 portales-, sobre todo en lo que se refería a las denuncias sobre las zonas comunes del inmueble. De esta visita se concluyó que de las incidencias denunciadas, un 20 % se confirmaron como vicios a subsanar por el constructor, un 52 % se justificaron por los denunciados con informes técnicos cualificados y el 28 % no se consideró reclamable.

En cuanto a las deficiencias en las zonas comunes de los portales, se estimaron 77 incidencias (de las 147 denunciadas) a subsanar –con reservas en algunos casos a la

espera de oír a la parte denunciada- y 29 se consideraron que era necesario justificar con informes técnicos cualificados.

Todo ello se comunicó a las partes, dándose al promotor un plazo para la subsanación de las deficiencias probadas. Estas deficiencias, siempre según la Delegación Provincial, habían sido realizadas y justificadas en su mayor parte, que los servicios técnicos de la Delegación habían verificado.

El mismo proceso se había seguido con las denuncias individualizadas, a las que se habían unido las denuncias de otras fases. En todo caso, no se había recibido, de la parte denunciante, ningún dictamen de carácter técnico sobre las deficiencias de acabados, funcionamiento de instalaciones ni de posibles incumplimientos de la normativa en vigor. Por ello, concluía la Delegación, se estaba realizando un seguimiento exhaustivo de todas las denuncias presentadas, aplicando el procedimiento legalmente previsto.

De toda esta información dimos traslado a la comisión vecinal con objeto de que presentaran las alegaciones y consideraciones que creyeran oportunas. Sin embargo, transcurrido el plazo previsto no recibimos respuesta alguna, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que no eran necesarias más actuaciones por parte de esta Institución.

En la **queja 06/4826**, el interesado nos exponía que en Junio de 1991 se dictó, por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Jaén, resolución en un expediente sancionador contra una promotora de viviendas de protección oficial de Linares (Jaén) por diversos desperfectos en la vivienda. La citada Resolución fue recurrida por la promotora en vía contencioso administrativa que, en Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de fecha 17 de Marzo de 1997, se desestimaba el recurso interpuesto aunque anulaba la sanciones impuestas a la promotora, manteniendo la obligación de subsanar las deficiencias que en aquella resolución se indicaban.

En Julio de 1998, siempre según el interesado, la Delegación Provincial acordó la ejecución forzosa de la resolución dictada en su día, mediante la imposición de multas coercitivas, solicitándole, además, que presentara un presupuesto pormenorizado del coste de las obras de reparación por un técnico competente o empresa del sector. En Agosto de 1999, el interesado presentó el presupuesto, sin que se ejecutaran las obras. Tras demandar el interesado varias veces información, la Delegación le comunicó, en Marzo de 2002, lo siguiente:

*“... Se va a proceder dentro de los medios de ejecución forzosa ... a la imposición de las multas coercitivas, por lo que como interesado deberá presentar de nuevo presupuesto pormenorizado del coste de las obras de reparación contempladas en la Resolución del Expediente Sancionador VP 54/90 ..., en el plazo más breve, que deberá ser aprobado ... ya que el presupuesto presentado en su día estaba referido a la modificación del ascensor para su bajada al sótano, circunstancia ésta que no estaba contemplada en el proyecto de ejecución del edificio, apareciendo en el mismo acceso directo desde el portal al sótano a través de escaleras”.*

Ante esta solicitud, y vista la modificación que en cuanto a la información solicitada transmitió la Delegación Provincial, el interesado le informó, por escrito, lo siguiente:

*“a) El acceso al sótano mediante escaleras es una obra que difícilmente se podría ejecutar, puesto que el espacio físico necesario para acometerla es ya propiedad de distintos titulares.*

*b) El 9/05/89, se firmó por la Inmobiliaria ... y Presidentes de las Comunidades de Propietarios, un “Acuerdo” por el que la Promotora/Constructora asumía la reparación de las deficiencias advertidas y acometía “el acceso al sótano de aparcamientos mediante Ascensor desde los portales”. Solamente en el Bloque de 48 viviendas se instaló.”*

Una vez admitimos a trámite la queja e interesamos el preceptivo informe a la Delegación Provincial, ésta nos comunicó, tras darnos traslado de todas las actuaciones que había realizado en el expediente sancionador, que por parte de la Delegación Provincial se había realizado apercibimiento de ejecución forzosa a la constructora y, además, se había requerido a los interesados para que presentasen presupuesto pormenorizado del coste de las obras de reparación. Sin embargo, el único presupuesto que se había remitido se refería al acceso al sótano mediante ascensor, y dicha circunstancia no se encontraba en el proyecto de ejecución de obras. Además, del proyecto de obras y la memoria, que obraban en el expediente, se deducía que el sótano era libre.

Por otro lado, en cuanto al acuerdo a que se hacía referencia en determinados momentos del expediente entre la promotora y los presidentes de la Comunidad de Propietarios, para la Delegación Provincial se trataba de acuerdos privados. Por ello, para la Delegación Provincial *“los interesados aún no han presentado presupuesto pormenorizado del coste de obras de reparación elaborado por técnico competente o empresa del sector, de acuerdo con el proyecto de ejecución de obras”*.

Dado que la Delegación Provincial nos comunicó que había solicitado informe tanto al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, como a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, posteriormente conocimos que, para aquel, resultaba procedente la ejecución subsidiaria de las obras en atención al art. 168 y conforme al art. 98 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, sin perjuicio de que por la Delegación Provincial *“se estime la adopción de otra medida más conducente al efectivo cumplimiento de la obligación entre las previstas en la Ley de Régimen Jurídico”*.

En cuanto a la citada Dirección General, transcurrido un año y dado que no había emitido el informe que le había solicitado la Delegación Provincial, fue esta Institución la que se dirigió a aquella trasladándole, en síntesis, nuestro malestar por la falta de colaboración en orden a la tramitación del expediente de queja, así como que tampoco podíamos entender que estuviera desatendiendo al ciudadano en lo que respecta a la tutela del régimen legal de VPO y a los tribunales –que ya se habían pronunciado sobre la legalidad de la resolución adoptada por la Delegación Provincial-, por lo que formulamos a la misma **Recordatorio** del deber legal contenido en el art. 19.1 de nuestra Ley reguladora, así como **Advertencia** de que su falta de respuesta podría ser considerada como entorpecedora a esta Institución.

Finalmente, la Dirección General nos comunicó que se había remitido respuesta a la Delegación Provincial en la que, tras valorar todos los antecedentes, se estimaba que la Delegación “*no puede acudir a la ejecución subsidiaria de unas obras que sustituyen a las previstas en el proyecto por acuerdo inter partes, por lo que se considera más adecuada la imposición de multas coercitivas a la entidad promotora, que obliguen al efectivo cumplimiento de la obligación*”.

De igual modo, la Delegación Provincial nos remitió este acuerdo, indicándonos que iba a proceder imponiendo multas coercitivas a la promotora hasta la ejecución de la resolución dictada en su día, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en el expediente de queja.

En la **queja 08/2027**, el interesado nos exponía que desde 1964 vivía en una vivienda social de un barrio de Almuñécar, Granada. La vivienda era sencilla, pero poco a poco, con los escasos recursos que tenían, fueron realizando pequeñas obras de mantenimiento y nunca presentó humedades. En el año 2000, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada acordó realizar un proyecto de rehabilitación integral de todas las viviendas que componían el barrio.

En Mayo de 2001, tras volver a residir en su antigua vivienda, se encontraron con que la misma empezó a presentar humedades. Denunciaron los hechos en la Delegación, con la que acordaron, tras inspeccionar la vivienda un técnico, que se procedería a realizar las reparaciones necesarias. Tras varias reparaciones de la vivienda, no consiguieron suprimir las humedades, por lo que en Enero de 2008 denunciaron todas estas actuaciones ante la Delegación, enviando un técnico que se personó en la vivienda y, en todo momento, por teléfono y verbalmente, siempre según las manifestaciones del propio interesado, habían mantenido que iban a solucionar el problema.

A principios de Abril recibieron el informe técnico, del que se desprendía que la humedad era debida a la acumulación de condensaciones que provocaban manchas, no apreciándose defectos constructivos que las motivaran, añadiendo que en fecha en Octubre de 2005 se formalizó la escritura de la vivienda en cuestión y que en tal fecha se transfirió la propiedad de la misma.

Terminaba su escrito el interesado indicándonos que eran una familia humilde, que apenas entendían de papeles y que en la vivienda residían, además de él y su esposa, la familia de su hijo, en la que había una nieta pequeña, perjudicando las humedades a toda su familia y principalmente a su nieta. Esta situación se había vuelto insostenible, se encontraban desprotegidos y se sentían defraudados por las falsas esperanzas que les habían dado.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Granada, se dirigió también a nosotros, en la **queja 08/2771**, una Concejala del grupo municipal del Partido Popular del Ayuntamiento de Almuñécar trasladándonos la situación en la que se encontraban los residentes de más de veinte viviendas sociales del barrio de Los Marinos de esta localidad por las humedades que existían en las viviendas tras proceder la Junta de Andalucía a rehabilitar la barriada, obras que se ejecutaron entre los años 2000 a 2004. Siempre según esta Concejala, dichas humedades estaban provocadas por

las deficientes conexiones de las tuberías, así como por filtraciones en las paredes que lindaban con las escaleras y zonas comunes.

Añadía que según las manifestaciones de la asociación de vecinos, se habían presentado escritos en la Delegación Provincial, habían ido en diversas ocasiones los técnicos, habían realizado algunas reparaciones, pero hasta aquel momento no se había dado una solución definitiva a muchos de los casos existentes. Como ya habíamos iniciado nuestras actuaciones en la queja anteriormente mencionada, decidimos acumular a ella esta queja.

En las respuestas que nos envió la Delegación Provincial citada se nos indicaba, respecto de la queja 08/2027, que el problema de humedad en la vivienda, según los informes técnicos elaborados, era debido a la condensación, problemática que se repetía en diversas viviendas del grupo, si bien era cierto que en otras viviendas la situación era más complicada. En relación a esta cuestión concreta, en la vivienda se había procedido a aplicar un fungicida para eliminar los hongos aparecidos, pintar las zonas afectadas e instalar rejillas de ventilación y, si era preciso, aplicar un aislante térmico en los paramentos afectados.

En relación a las cuestiones generales planteadas en las viviendas de la barriada, tras diversas visitas efectuadas se había realizado encargo a una empresa constructora para que adoptara, en cada uno de los casos, las medidas técnicas más adecuadas con objeto de eliminar los problemas que cada una presentaba. Por tanto, estas deficiencias se estaban atendiendo puntualmente en función de la decisión que los técnicos habían entendido más factibles para hacer desaparecer la problemática que las viviendas estuvieran padeciendo.

Por todo ello, entendimos que estos problemas estaban en vías de solución y, por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones en ambas quejas.

En el caso de la **queja 08/3921**, la interesada nos trasladaba su preocupación por el desalojo, junto con el de 38 familias, del bloque en el que residían en el municipio de Camas (Sevilla), en la zona de Jardín de Atalaya. Siempre según la interesada, el desalojo se produjo por los graves problemas de cimentación y estructura que sufría el inmueble al estar construido sobre arcillas expansivas. Básicamente, los motivos de inquietud eran los siguientes:

1. Desconocían el tiempo que iban a estar desalojados por las obras de rehabilitación del inmueble.

2. Les preocupaba, dadas las obras a realizar y el coste de las mismas, el tipo de ayuda que iban a recibir, ya que las familias afectadas no podían asumir por sí solas el presupuesto de la ejecución de aquéllas, que era superior a los 600.000 euros.

3. Les preocupaba que la entrada al bloque estuviera cerrada con un candado, sin que existiera un vigilante para evitar posibles robos, habida cuenta de que tuvieron que dejar en el interior del inmueble diversos enseres. Además, no podían entrar a recoger estos enseres, algunos necesarios para su vida diaria.

4. Manifestaban su preocupación por un matrimonio de ancianos, propietarios de uno de los pisos afectados, que estaban alojados en un hotel que, según ellos, no era el

adecuado para su edad y problemas de salud, sin que, por otra parte, recibieran atención alguna por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

De los organismos a los que nos dirigimos, el Ayuntamiento de Camas nos comunicó que los vecinos fueron realojados inicialmente en un establecimiento hotelero y posteriormente en viviendas alquiladas, que eran subvencionadas por la Junta de Andalucía. Las viviendas afectadas eran de renta libre y el edificio estaba vigilado por medios privados, también subvencionados por la Junta de Andalucía. Los propietarios habían solicitado ayuda a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para reparar el edificio, obras que ya habían comenzado y estaba previsto su finalización para Febrero de 2009.

En cuanto a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla nos informó que tras mantener una reunión urgente para solucionar el problema con el Ayuntamiento, los técnicos acordaron subvencionar el 100 % de los gastos derivados del desalojo mientras duraran las obras de reparación del edificio (a cargo de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía), el apuntalamiento del bloque y la contratación de un servicio de seguridad para proteger los enseres que quedaran en las viviendas.

En cuanto a las ayudas, éstas se enmarcaron en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, dentro del programa de rehabilitación de edificios, por lo que la Consejería asumía el 75 % del presupuesto protegible (el importe total de las obras no superará, a efectos de cálculo de la subvención, un total de 12.000 euros por vivienda o local participante), siempre que las unidades familiares con ingresos familiares anuales no superiores a 2,5 veces el IPREM representasen al menos el 50 % del total del edificio, además de subvencionar los honorarios técnicos hasta un máximo de 700 euros por vivienda. Cuando los vecinos entregaron toda la documentación, se estaba analizando la viabilidad del expediente, que conllevarían la resolución final del mismo. En cuanto al presupuesto protegible, ascendía aproximadamente a 456.000 euros. Por todo ello, entendimos que el problema estaba en vías de solución y, por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 2. 4. 2. Infracciones al régimen legal de viviendas protegidas.

La interesada de la **queja 07/5146** nos exponía que en Julio de 2006 presentó reclamación en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga por las grietas aparecidas en toda su vivienda, que cada vez se agrandaban más. La promotora de la vivienda era la Empresa Pública Provincial para la Vivienda de Málaga (EMPROVIMA, dependiente de la Diputación Provincial de Málaga), a la que había reclamado anteriormente estos desperfectos, sin respuesta alguna. Como tampoco recibía respuesta de la citada Delegación Provincial, se puso en contacto telefónico con la Delegación, donde le comunicaron que su denuncia la habían enviado a la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la que tampoco había recibido respuesta.

Tras admitir a trámite la queja, interesamos el preceptivo informe a la citada Dirección General, donde nos comunicaron que según el Decreto 202/2004, de 11 de Mayo, de Estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, las competencias de la Dirección General, en materia de vivienda protegida, se restringían a

la inspección para el control del cumplimiento del deber de asignar el porcentaje, previsto en el planeamiento, de la edificabilidad de cada área o sector con uso residencial de los nuevos desarrollos, a la construcción de vivienda protegida. Pero, sin embargo, continuaba en su respuesta la citada Dirección General:

*“En cualquier caso, téngase en cuenta que el régimen sancionador en materia de vivienda protegida que establece la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo no incluye como infracción tipificada los desperfectos de construcción, siendo ésta una cuestión que pudiera ser más propia de las competencias relacionadas con el consumo y las relaciones jurídicas privadas entre el promotor/constructor y la adquirente.*

*Con ello, se ha dado traslado de tal denuncia al Ayuntamiento de Estepona, a la Dirección General de Consumo y a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, por si correspondiera al ámbito de sus correspondientes competencias tal asunto”.*

Posteriormente, recibimos la respuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, aún más sorprendente para esta Institución, pues tras informarnos que el Decreto 280/2007, de 13 de Noviembre, disponía que las competencias para la tramitación y resolución de denuncias y procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida se incardinaban en el ámbito competencia de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, indicaba, textualmente, lo siguiente:

*“La Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, regula en su Capítulo III las Infracciones y Sanciones en materia de Vivienda protegida que rige en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma. En su artículo 18 se refiere a aquellas infracciones en relación con la finalidad de la presente Ley “sin perjuicio, del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas”. La norma en cuestión, guarda silencio en cuanto a las infracciones por vicios de construcción, que con anterioridad habían sido reguladas por el Decreto 2114/1968, aunque sí recoge otras infracciones que habían sido reguladas por el citado Decreto.*

*Dado que en nuestra Comunidad Autónoma los vicios y defectos de construcción no se encuentra tipificada como conducta sancionable por la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se consideró oportuno solicitar informe al Letrado de la Asesoría Jurídica de esta Consejería, sobre la posible aplicación de la legislación estatal reguladora del régimen sancionador para los defectos en la construcción de Vivienda Protegida en nuestra Comunidad Autónoma. Concluye dicho informe que no cabe atribuir, en esta materia, al derecho estatal carácter supletorio, conforme a lo declarado por el Tribunal Constitucional.*

*De conformidad con el mencionado informe (...) no procede incoar expedientes sancionadores por defectos de construcción de las viviendas protegidas, materia de la que en nuestra Comunidad conocerá la jurisdicción ordinaria”.*

Aparcamos un momento el relato de esta queja para iniciar el de la **queja 07/4077**, que tuvo a partir de un determinado momento, una tramitación conjunta con aquélla. En esta queja, el interesado nos indicaba que había adquirido una vivienda de

protección oficial a la Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, dependiente del Ayuntamiento de esta ciudad. En su escrito indicaba que había denunciado en la citada empresa municipal los diversos desperfectos que presentaba su vivienda, argumentando ésta, para no arreglarlos, que no eran desperfectos constructivos o que en el Proyecto de Obras aparecían otras especificaciones técnicas que contradecían las cuestiones que reclamaba el interesado, o bien que había transcurrido el plazo de un año previsto en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, pues consideraba que eran elementos de terminación o acabado y, por tanto, el plazo de reclamación era un año y no tres.

En concreto, el interesado denunciaba, en su vivienda particular, que habían quedado sin arreglar diversos desperfectos en carpintería (algunas puertas eran de distinta tonalidad que otras y algunos marcos estaban rotos), grietas alrededor de las ventanas, puntos de luz detrás de las puertas de las habitaciones, ausencia de orificio de salida de gases en la cocina, baldosas y plintos mal colocados y algunos de ellos levantados, etc. Además, también había denunciado diversas deficiencias en las zonas comunes del inmueble (grietas en muros y patios de luces, levantamiento de baldosas en la azotea, deficiente insonorización de la edificación y malos olores en baños debidos – siempre según el interesado- a una mala colocación y aislamiento de cañerías y tubos de ventilación) y de los garajes (acumulación de agua en una plaza interior del inmueble, mal estado de la fachada y, entre otros, mal estado del pavimento del garaje).

Cuando nos dirigimos a la Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, ésta nos comunicó, en primer lugar, que en las denuncias por desperfectos y anomalías de los propietarios, la empresa se encargaba, primero, de comprobar los mismos y, en su caso, ordenar a las empresas constructoras la reparación. En cuanto a los desperfectos que había denunciado el interesado en su vivienda en concreto, todas las denuncias que había presentado se habían cursado para comprobar su veracidad y así se habían reparado algunas anomalías, aunque otras denuncias se habían considerado improcedentes (por ejemplo, en las de las baldosas de la solería, pues se habían interpuesto transcurrido el año que establece la citada Ley de Ordenación de la Edificación y en el informe técnico elaborado por un arquitecto para que peritara estos desperfectos éste considero que presentaban pequeñas picaduras y de escasa profundidad sólo apreciables si se hacía hincapié en ellas y, en todo caso, el defecto era subsanable con una pasta de marmolina o similar y su posterior pulido y abrillantado).

En el caso de las deficiencias de las zonas comunes, igualmente algunas se habían arreglado, pero no se consideraron como tales las denuncias de una diferente tonalidad de las baldosas o la deficiente insonorización del inmueble. Tampoco se consideró anomalía las deficiencias en la plaza central del edificio, que se había ejecutado teniendo en cuenta el proyecto y con la pendiente correcta.

En el caso de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva, nos daba cuenta, en un primer informe, de las invitaciones de obra que había trasladado a la Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva y que ésta había ejecutado de conformidad para la Delegación Provincial.

Sin embargo, cuando esta Institución quiso conocer las medidas adoptadas para arreglar los desperfectos y anomalías que el interesado nos había comunicado en su escrito de alegaciones, la Delegación nos remitió un escrito similar al que nos remitió la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en la queja anterior. Por ello, nuestra

valoración fue, de los dos expedientes de queja, similar y, es en este momento, donde ambos coincidieron en su tramitación.

Por ello, en ambos expedientes de queja y una vez que conocimos la postura de la Dirección General, nos dirigimos al Consejero de Obras Públicas y Transportes con objeto de plantearle nuestra discrepancia y, al mismo tiempo, preocupación por la conclusión que se derivaba del escrito de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, al que se acompañaba el informe del Letrado del Gabinete Jurídico adscrito a dicha Consejería, relativo a la legislación aplicable en el ámbito sancionador, para las viviendas protegidas.

Y es que, para esta Institución, de resultar acertado el criterio jurídico expresado, tendría como consecuencia que en esta Comunidad Autónoma, la más poblada del país y, probablemente, con el mayor patrimonio de viviendas protegidas, no sería de aplicación el régimen sancionador en esta materia establecido por una normativa preconstitucional que considerábamos vigente, salvo lo regulado en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (en lo sucesivo LMVPS) y su Reglamento, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de Julio (RVPA).

Y es que teniendo en cuenta la amplia tipología de sanciones que contemplan los arts. 153 y 154 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, es preciso concluir que gran parte de las conductas tipificadas en estos preceptos quedarían impunes.

De mantener dicha Consejería tal criterio vendríamos obligados a instar que, con carácter urgente, se impulsara la regulación del régimen sancionador en materia de vivienda protegida, contemplando toda la casuística y heterogeneidad de infracciones que se pueden cometer a fin de garantizar una tutela adecuada, por parte de los poderes públicos, de los derechos de la ciudadanía en relación con estos inmuebles y de los intereses generales que justifican que se establezca un régimen de protección de la vivienda. Sin perjuicio de ello, nuestra discrepancia se basaba en los siguientes motivos:

a) Partiendo de la consideración de que el régimen sancionador en materia de vivienda viene establecido, además de lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la LMVPS, por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, que en su art. 8 establecía que «Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente».

El desarrollo de este Real Decreto-Ley se llevó a cabo por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre, que en su Disposición Transitoria Undécima estableció que «Se reputarán infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial las enumeradas en los artículos 153 y 154 del vigente reglamento de viviendas de protección oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, con las modificaciones contenidas en el artículo 56 del presente Real Decreto».

Esta normativa la consideramos de aplicación supletoria en Andalucía habida cuenta de que ni siquiera el Estado puede derogar su propia normativa establecida en el periodo preconstitucional en aquellos ámbitos que han pasado a ser, en virtud de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía, competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, asumiendo la misma sus respectivos órganos de poder.

En definitiva, ni el Estado puede crear derecho supletorio de las Comunidades Autónomas, ni dejar sin efecto las normas estatales preconstitucionales, una vez asumidas por éstas sus competencias. Así resulta con claridad de la STC 147/1991, según sus Fundamentos 7º y 8º en lo que concierne a la inconstitucionalidad de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992 y Fundamento 12º.d), en lo que se refiere a la nulidad de la Disposición Derogatoria Única del mismo texto legal.

b) Las Comunidades Autónomas, igual que el Estado, tampoco pueden derogar la normativa supletoria estatal por aplicación del principio de competencia, pero a diferencia de aquél sí puede desplazar el derecho supletorio estatal preconstitucional, al ejercer sus competencias normativas exclusivas sobre ámbitos materiales que, con anterioridad a la distribución competencial de la Constitución –arts. 148 y 149 CE– pertenecían al Estado.

Así las cosas, era preciso determinar si la legislación autonómica había desplazado a la normativa reguladora del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas, ya que en caso contrario debíamos considerar vigente esa normativa y, por tanto, de aplicación supletoria en Andalucía.

Llegados a este punto, consideramos que una lectura del contenido del art. 153.c).6 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, no nos permitía concluir que el régimen sancionador establecido en materia de vivienda por la LMVPS y su Reglamento, hubieran desplazado su contenido, como tampoco permitía entender que habían sido desplazados otros contenidos normativos de los arts. 153 y 154 del mencionado Decreto 2114/1968, no contemplados en la LMVPS.

Tal vigencia se mantiene no sólo porque diversos contenidos normativos sancionadores de estos preceptos y de los establecidos en los arts. 17 y ss LMVPS sean muy diferentes y compatibles entre sí, a la hora de asumir la respuesta sancionadora en materia de vivienda protegida, sino porque, además, el legislador expresamente establece en el art. 18 LMVPS que «En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo».

Una conclusión a contrario nos llevaría a preguntarnos, y tener que buscar una respuesta coherente, sobre cuál es el valor jurídico de estas normas de imposible derogación por parte del Estado y vigentes, en cuanto no han sido desplazadas por otras normas de la Comunidad Autónoma al no contemplar su contenido, tal y como ocurre con el art. 153.c).6 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio. Para nosotros la respuesta no puede ser otra que la de considerarlas normas supletorias de aplicación en la Comunidad Autónoma en ausencia de una norma autonómica que ocasione su desplazamiento.

Por lo demás, no llegamos a entender cómo considerando el informe que se adjunta al escrito de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que “*la Ley 13/2005 establece en sus arts. 19 y 20 un régimen sancionador coherente, sustantivo y razonablemente completo [que] desplaza en nuestra Comunidad Autónoma para la materia de vivienda protegida la aplicación de los arts. 153 y 154 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio*” afirme en los párrafos precedentes que el art. 18 de esta misma Ley se está refiriendo a un “*futuro régimen sancionador autonómico en materia*

*de viviendas protegidas*”. ¿Por qué sería necesario establecerlo si ya ha creado uno nuevo la LMVPS, desplazando al Estatal?

Es verdad que habría sido deseable que la Comunidad Autónoma de Andalucía, que poseía competencia exclusiva en materia de «Política territorial: ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda» desde la aprobación de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de Diciembre, por la que se aprobó el Estatuto de Autonomía para Andalucía, hubiera establecido con carácter general el régimen sancionador de las viviendas de protección oficial a través de una Ley de la Comunidad Autónoma, tal y como propusimos en la queja 98/3273, abierta de oficio por esta Institución (citada en nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía de los años 1998 y 1999), pero lo cierto es que, hasta entonces, no lo había hecho.

Y es que, a nuestro juicio, ni en su Exposición de Motivos, ni en su articulado, la tantas veces citada LMVPS manifiesta una voluntad de regular, en toda su extensión, la tutela por vía sancionadora de los derechos de la ciudadanía y de los intereses generales presentes en el régimen legal de la vivienda protegida.

De acuerdo con todo ello, formulamos al Consejero de Obras Públicas y Transportes **Recordatorio** del deber legal de observar la normativa contenida en el art. 153.c).6 y, en general, en los arts. 153 y 154 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, por considerar que se encuentran vigentes en todo aquello que no haya sido desplazado, por la LMVPS, así como **Recomendación** con objeto de que, si compartía nuestro criterio, se trasladara a los distintos órganos con competencia en este ámbito, la vigencia de estos preceptos (en los términos ya expuestos) y la necesidad de que, llegado el caso, se adopten las medidas oportunas para que se haga respetar esta normativa, posibilitando una reacción de los poderes públicos ante las infracciones que se cometan por los sujetos responsables.

Para el caso de que no se aceptara esta resolución y se mantuviera el criterio contrario defendido por el Letrado de la Asesoría Jurídica de la Consejería, en el sentido de que *“la legislación estatal reguladora del régimen sancionador para los defectos en la construcción de Viviendas Protegidas en nuestra Comunidad Autónoma (...) no cabe atribuir, en esta materia, al derecho estatal carácter supletorio (...) por lo que no procede incoar expedientes sancionadores por defectos de construcción de las viviendas protegidas”*, formulamos **Recomendación** en el sentido de que, ante la extraordinaria gravedad del vacío normativo que se creaba respecto de conductas y actos tipificados como infracciones por vulnerar el régimen legal de las viviendas protegidas y que, de acuerdo con este criterio, quedarían impunes, se impulsara, previos los trámites legales procedentes, la aprobación del régimen jurídico sancionador en materia de viviendas de aplicación a la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplando, con mayor amplitud que la que ahora prevé la LMVPS, todas las posibles infracciones y sanciones que se puedan cometer al vulnerar las previsiones y fines de la legislación de viviendas protegidas.

Todo ello con el objetivo de que el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), en el ámbito de las viviendas protegidas, pueda ser garantizado por los poderes públicos ejerciendo, en vía administrativa, una tutela efectiva.

En su respuesta, el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio nos comunicó que era interés primordial de la Consejería garantizar, de manera efectiva, *“el*

*derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada mediante un ejercicio pleno de las competencias recogidas, entre otros, en el art. 56.1 de nuestro Estatuto de Autonomía. Así, como establece el art. 1 del Reglamento de viviendas Protegidas de nuestra Comunidad Autónoma, contamos con un «marco normativo básico al que deberán ajustarse los planes de vivienda al regular los diferentes programas de protección», conformado por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento citado, aprobado por el Decreto 149/2006 de 25 de Julio. Por ello, en sintonía con la Recomendación formulada en su escrito de referencia y aun cuando entendemos que no es necesario el desarrollo de una regulación específica adicional para la vivienda protegida, sí parece oportuno tener en cuenta lo manifestado por esa Institución en el marco de la futura Ley de acceso a la vivienda que, como sabe, se contempla dentro de las previsiones de desarrollo normativo del Gobierno andaluz en esta legislatura”.*

A la vista de esta respuesta, esta Institución consideró que no se había aceptado la resolución formulada, por lo que procedimos a incluir ambos expedientes de queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, trasladando al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio nuestra posición:

- Consideramos que no se aceptaba nuestro Recordatorio del deber legal de observar la normativa que citamos por considerar que se encontraban vigentes, en todo aquello que no hubiera sido desplazado, por la LMVPS, ni la Recomendación derivada del mismo. Por tanto, pese a la amplia argumentación que aportamos en apoyo del criterio de la vigencia de estos preceptos en los términos expuestos, sin desvirtuar aquélla, se mantenía el criterio contrario expuesto por la Asesoría Jurídica de la Consejería en el informe que se nos envió en su día. Esto, en el sentido de que la nueva Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, “*desplaza en nuestra Comunidad Autónoma para la materia de vivienda protegida la aplicación de los artículos 153 y 154 del decreto 2114/1968 de 24 de Julio*”.

- Tampoco consideraban necesaria, pese a estimar que no son de aplicación los preceptos citados -con el grave debilitamiento de la tutela pública en materia de vivienda protegida que ello significa, al no contemplar la Ley 13/2005 la posibilidad de incoar expedientes sancionadores por defectos en construcción de las viviendas protegidas- el que éste u otros aspectos contemplados en la legislación estatal de viviendas protegidas y no regulados en la mencionada Ley autonómica, fueran objeto de una urgente regulación autonómica ante el supuesto vacío legislativo creado.

No obstante, valoramos positivamente que en la futura Ley de acceso a la vivienda se tendría en cuenta lo manifestado en nuestra resolución.

Con independencia de ello, trasladamos también al Consejero que con la “*trascendencia constitucional y estatutaria que tiene el derecho a una vivienda digna y adecuada, hasta tanto no se lleve a cabo esa nueva regulación, la ciudadanía andaluza tuviera una tutela más amplia y efectiva de los poderes públicos, al menos en lo que concierne a los vicios o defectos en la construcción, con la legislación estatal de VPO preautonómica e, incluso, preconstitucional que la que ahora le dispensa la actual legislación autonómica que no contempla tales supuestos*”.

El interesado de la **queja 07/353** nos exponía que había comprado una vivienda de protección oficial en Andujar (Jaén). Sin embargo, tras la resolución de la

calificación definitiva de la promoción como Viviendas de Protección Oficial, la promotora había llamado a todos los compradores para ajustar cuentas y les exigía una provisión de fondos y el pago de unos conceptos (seguros decenal, de incendios para la comunidad, aval y la plusvalía) que, tras consulta de los compradores en el Ayuntamiento y en la Junta de Andalucía, no eran competencia de ellos sino de la promotora, pero ésta les decía que hasta que no pagaran todas estas cantidades no iba a proceder a escriturar las viviendas.

Ante esta situación, había compradores que estaban pagando estas cantidades por el miedo al retraso en la entrega de las viviendas y tener que seguir pagando alquileres. Otros, como él, estaban dispuestos a acudir a abogados e intentar no dar más que lo expresamente legal, pero con la incertidumbre de que se demorara la entrega de las viviendas.

Aunque en un primer momento no admitimos a trámite la queja pues el interesado no acreditaba haber acudido previamente a la Administración denunciando esta situación, éste nos remitió diversa documentación que probaba que diversos escritos de denuncia que habían dirigido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Jaén no habían sido respondidos. Por ello, admitimos a trámite la queja e interesamos el preceptivo informe a la citada Delegación Provincial, en cuya respuesta nos indicaban que habían solicitado informe al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía. Éste dictaminó que la petición de informe se refería a la actuación que debía emprender la Delegación con motivo de la presentación de una denuncia, efectuada por un comprador de vivienda protegida, en el que se solicitaba el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte del promotor privado de viviendas públicas protegidas y la iniciación de un procedimiento sancionador contra la empresa.

Añadía que el objeto de la denuncia se enmarcaba en la posible iniciación o no de procedimiento sancionador cuya decisión compete, de manera exclusiva, al órgano administrativo competente, sin perjuicio de que con carácter previo se pudieran realizar actuaciones previas, referidas a determinados hechos, responsables o circunstancias relevantes, con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación, de ahí que la intervención del Servicio Jurídico no procedía a la iniciación del procedimiento sino, en su caso, a la finalización de la fase instructora y antes de emitir la correspondiente resolución administrativa que pusiera fin al procedimiento.

Consideraba, por tanto, el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, basándose además en el artículo 25 del Real Decreto 997/2003, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aplicado por analogía, que el informe que se emitiera por el Gabinete Jurídico debía evacuarse una vez se hubiera redactado la propuesta de resolución por el órgano administrativo competente.

Para esta Institución, y así se lo trasladamos a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Jaén, era a la misma a la que correspondía valorar y resolver sobre la denuncia formulada en su día por el interesado. En este sentido, corresponde al órgano administrativo competente, decidir si se dan las circunstancias o no para la iniciación de procedimiento sancionador, por presuntas infracciones al régimen legal de las viviendas protegidas, sin perjuicio de que con anterioridad se realizaran las denominadas Actuaciones Previas, con objeto de

determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En especial, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de incoar la iniciación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurren en unas y otros.

Todo ello, conforme a los artículos 11.1 y 12 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, por el que se regula el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Administración, en desarrollo de las artículos 127 a 138, ambos inclusive, de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común.

A este respecto, también hay que traer a colación lo dispuesto en el artículo 42 de la citada Ley 30/1992, según el cual la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como la desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso.

Por otra parte, las personas titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de las Administraciones Públicas, que tuviesen a su cargo el despacho y resolución de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de los procedimientos. De igual forma, tanto aquéllos, como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver, serán directamente responsables, en el ámbito de sus competencias, del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo.

Finalmente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11, apartado 2, párrafo último del reiterado Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, cuando se haya presentado una denuncia se deberá comunicar al denunciante la iniciación o no del procedimiento, cuando la denuncia vaya acompañada de una solicitud de iniciación.

A la vista de todo ello, formulamos al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Jaén **Recordatorio** del deber legal de observar los preceptos mencionados (arts. 41, 42, aptdos. 1 y 7, de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los arts. 11, aptdos. 1 y 2, y 12 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, por el que se regula el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Administración), así como **Recomendación** con objeto de que la Delegación Provincial, previa la valoración de la información que poseía, a la vista de las alegaciones que hubiera formulado el denunciante en el trámite de audiencia y previos los trámites legales que fueran procedentes, decidiera, sin mas dilaciones, sobre la conveniencia, o no, de iniciar procedimiento sancionador en base a los hechos que hubiera denunciado el reclamante, comunicando al mismo lo que se decidiera. Ello, por cuanto que entendíamos que a ello tenía derecho el denunciante, a fin de que pudiera conocer las expectativas reales que se derivaran de su actuar ante la Administración competente en materia de tutela y defensa

de las viviendas calificadas como protegidas para, a la vista de las mismas, ejercer, en su caso, las acciones y recursos de toda índole que considerara pertinentes en defensa de sus legítimos intereses.

En respuesta a esta Resolución, la Delegación Provincial nos indicó que había dictado resolución de archivo de las actuaciones previas iniciadas en relación a las denuncias formuladas por el interesado contra la promotora a la que adquirió su vivienda. Con esta respuesta, entendimos que se había aceptado la Recomendación formulada. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 07/3117**, el interesado –junto a su madre, que vivía con él- denunciaba el intento de cobro de sobreprecio por parte del propietario en la venta de una vivienda de protección oficial, en la que residía en régimen de alquiler. De este escrito de queja se deducía que varias de las cuestiones que planteaba el interesado se encontraban pendientes de resolución judicial, por lo que no podíamos entrar, aunque de la diversa documentación obrante en el expediente se desprendía que la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada había actuado por la denuncia del interesado por el arrendamiento no autorizado de la vivienda. Respecto a la denuncia de intento de venta de la vivienda de protección oficial, la Delegación Provincial había dictado resolución ordenando lo siguiente: *“El ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Empresa Pública de Suelo por un importe máximo de 69.036,8 euros y su posterior adjudicación Dña ... y D. ... [interesados que presentaron la queja]”*.

Dado que esta resolución no se había ejecutado, admitimos a trámite la queja con objeto de conocer la causa que había motivado esta inexecución de la misma. En su respuesta, la Delegación Provincial nos indicó que la Delegación propuso a EPSA que ejerciera el derecho de tanteo *“el cual no pudo ejecutarse a tenor del art. 12 de la Ley 13/2005, que exige el inicio del régimen de comunicaciones, circunstancia que no se ha dado”*. También nos indicaba que en los casos en que se ejercía este derecho de tanteo y las viviendas pasaban a formar parte de la bolsa de viviendas vacías, estas se adjudicaban a las personas que reunieran los requisitos para acceder a una vivienda de protección oficial.

A la vista del contenido de la respuesta recibida, la información que se nos suministraba no casaba con la existente en el expediente de queja, pues de la información remitida se desprendía que la Resolución de fecha 29 de Noviembre de 2006 no era una simple propuesta a EPSA para el ejercicio del derecho de tanteo -tal y como se manifestaba en la respuesta-, sino que se trataba de una resolución en firme, en la que una de las razones que se alegan para la adopción de la misma fue el incumplimiento, por parte de los propietarios, de la sanción previa anterior, consistente en la obligación de transmitir las viviendas protegidas de su propiedad a personas que cumplieran con los requisitos para acceder a ellas, para lo que se concedió un plazo de cuatro meses.

A juicio de esta Institución, en la resolución aludida se habían podido mezclar las competencias sancionadoras previstas en la normativa aplicable, reguladas por el régimen jurídico anterior a la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, con los derechos y prerrogativas que este nuevo cuerpo normativo atribuye a la Administración competente en materia de vivienda, concretamente con el ejercicio del derecho de tanteo, regulado en los arts. 12 y 13 de la citada norma, para el que se requiere que con carácter previo se

produzca el régimen de comunicaciones previsto en el propio art. 12.2. Derecho de tanteo que, según nos comunicaba la Delegación Provincial, no pudo ejercitarse al no haberse dado el inicio del régimen de comunicaciones ya citado.

Por más que valoráramos positivamente que desde la Delegación se hubiera tratado de dar solución a la necesidad de vivienda del interesado, pensábamos que la forma en que se intentó hacerlo no fue la más adecuada, pues con la Resolución anteriormente referida no se había tenido en consideración determinados preceptos del régimen legal regulador de las viviendas protegidas.

Así, en primer lugar, si los propietarios de la vivienda calificada de protección oficial no cumplieron con la sanción impuesta por la Resolución de 14 de Julio de 2005 (consistente en la obligación de proceder a la transmisión de las viviendas protegidas de su propiedad a personas que cumplieran con los requisitos exigidos para acceder a las mismas, para lo que se les concedió un plazo de cuatro meses), se debió actuar, una vez comprobado dicho incumplimiento, según lo previsto en el art. 166 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, según el cual, una vez transcurrido el plazo concedido para que los infractores llevaran a efecto lo ordenado sin haberlo cumplido, debe procederse a la instrucción de un nuevo expediente sancionador con carácter de urgencia en cuanto a preferencia de trámites, plazo, práctica de diligencias y resolución, sin perjuicio de poder aplicar, si se estimaran procedentes, las multas coercitivas a las que se refiere la Ley de Procedimiento Administrativo, todo ello para lograr el cumplimiento de la resolución sancionadora.

En su lugar, la Delegación optó por resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo por parte de EPSA y la adjudicación posterior de la vivienda al propio interesado y a su madre. Siempre que los hechos hubieran sucedido así, con esta actuación se había vulnerado –siempre a juicio de esta Institución- también el art. 12 del la Ley 13/2005, según el cual el derecho de tanteo ha de ejercitarse una vez que se ha iniciado el régimen de comunicaciones previsto en el mismo, supuesto que según la Delegación, no se dio en el presente caso.

En relación con los supuestos en los que EPSA ejercita el derecho de tanteo, en los que las viviendas sobre las que se ejerce pasan a formar parte de una bolsa para su posterior adjudicación a aquellas personas que reúnan los requisitos para acceder a una vivienda protegida, desconocíamos las normas en base a las cuales, ya en la Resolución reiteradamente comentada de 26 de Noviembre de 2006, se disponía que se adjudicara directamente la vivienda al interesado, después de que EPSA ejercitara el derecho de tanteo.

En lo que atañía a la ausencia de información y, en su caso, de actuación por parte de la Delegación, que nos trasladó el interesado, a nuestro juicio se había producido la quiebra de algunos los principios que han de respetar las Administraciones Públicas en su actuación, previstos en los arts. 9, aptdos. 1 y 3, CE y art. 3, aptdos. 1, 2 y 5 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, tales como son los de eficacia, confianza legítima y transparencia, debiendo actuar además de conformidad con los criterios de eficiencia y servicio a los ciudadanos, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho.

Por todo ello, formulamos al Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Granada **Recordatorio** del deber legal de observar los preceptos legales mencionados y **Recomendación** con objeto de que, en aras a preservar la finalidad social que preside la promoción y construcción de las viviendas protegidas, por la Delegación Provincial se llevaran a cabo las actuaciones de comprobación del cumplimiento de la resolución sancionadora de fecha 15 de Julio de 2005, en lo referente a si los propietarios sancionados habían llevado a cabo la transmisión de las viviendas de protección oficial a las que se refería la misma, a personas que cumplieran los requisitos exigidos para acceder a ellas, actuando posteriormente en consecuencia, iniciando, llegado el caso, nuevo procedimiento sancionador en los términos previstos en el art. 166 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, o ejerciendo cualesquiera otros de los derechos y prerrogativas contemplado en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, que fueran procedentes, en cuanto a acciones públicas para garantizar la función social de las viviendas protegidas en nuestra Comunidad Autónoma.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** con objeto de que, si aún no se hubiera hecho, se contestara expresamente al escrito formulado por el interesado a fin de que conociera las expectativas reales que pudieran derivarse de la actuación de la Delegación Provincial en relación con su pretensión de adjudicación de la vivienda que habitaba, que era a la que hemos venido haciendo referencia en este relato de los hechos.

Como respuesta a esta resolución, la Delegación Provincial nos comunicó que habían requerido a los sancionados (propietarios de la VPO), bajo advertencia de multa coercitiva, que informaran sobre la situación de la vivienda, presentando copia de la demanda de juicio verbal por desahucio. Por ello *“acreditada la transmisión a terceros sin cumplimiento de los requisitos exigibles al adquirente, se adoptaron las medidas sancionadoras y las demás consecuencias jurídicas derivadas de eventuales incumplimientos de la normativa de viviendas protegidas”*. Asimismo, también nos comunicaban que atendiendo a nuestra resolución, se había dado respuesta puntual al interesado de la situación y expectativas que se derivaban de las circunstancias existentes respecto de la vivienda. Por ello, entendimos que se había aceptado la resolución formulada por esta Institución, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en la presente queja.

La **queja 07/4693** la presentó un adjudicatario de una vivienda en régimen de alquiler, que ocupaba –junto a su familia- en Ronda, Málaga. En el año 2006, tras ingresar en prisión, su compañera se personó en el Ayuntamiento para informarse de por qué no se le habían cobrado los últimos meses del alquiler. Su sorpresa fue que la vivienda había salido a subasta y le habían entregado una oferta de compra, de la que él no tenía conocimiento pues la había firmado su madre sin su consentimiento.

Tras dirigirnos, primero, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga ésta nos indicó que la vivienda había sido transferida a EPSA. Posteriormente, esta empresa nos comunicó que la oferta de venta de la vivienda, de un grupo de 72 vivienda en régimen de alquiler, no se llevó a cabo ante la comunicación del interesado señalando su deseo de que continuara siendo en régimen de alquiler, por lo que en aquellos momentos el contrato de alquiler estaba plenamente en vigor y le facultaba para la ocupación de la vivienda. En todo caso, EPSA dada por sentado que cualquier transacción encaminada a la venta de la vivienda sólo podría

tener como interlocutor al interesado, en su calidad de adjudicatario y, por tanto, única persona que podría tener acceso, en su caso, a la compra de la misma.

En cuanto a los recibos de alquiler que no se habían abonado, ya se habían pasado nuevamente a su cobro, por lo que el interesado, en aquellos momentos, no adeudaba cantidad alguna en concepto de renta de alquiler encontrándose, por tanto, al corriendo en el pago de las rentas mensuales. Con esta comunicación dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La interesada de la **queja 07/4588** nos exponía que su abuela, adjudicataria de una vivienda de promoción pública, había fallecido recientemente. Ella había vivido siempre con su abuela, en la vivienda de ésta, a la que cuidó hasta su muerte, así como al compañero de ésta. Después de vivir toda la vida con su abuela, EPSA quería desahuciarla para adjudicar la vivienda nuevamente. En la vivienda vivían, en aquel momento, su pareja y su hija de 5 años, y ellos se hacían cargo del pago de todos los recibos de la vivienda.

Aunque, en un principio, no observamos actuación irregular por parte de EPSA, admitimos a trámite la queja y, después de varias actuaciones, conocimos que EPSA había resuelto, de forma favorable, la solicitud de regularización en la titularidad de la vivienda que había presentado la interesada, por lo que en Junio de 2008 firmaron el contrato de arrendamiento a favor de ella. Con ello dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También el interesado de la **queja 08/665** nos exponía en su escrito de queja que su padre, persona mayor, iba a ser desahuciado por parte de EPSA de la vivienda de promoción pública que ocupaba en San Pedro de Alcántara, Málaga.

Tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos a EPSA para conocer las actuaciones que viniera realizando en la tramitación del expediente administrativo de desahucio. En su respuesta, EPSA nos comunicó que la vivienda fue adjudicada en alquiler a un sujeto. En Septiembre de 2004, un nieto del titular solicitó la regularización aduciendo que residía en la vivienda desde hacía 9 años, que su abuelo no vivía en ella desde hacía 6 meses y que éste quería venderla o alquilarla. EPSA, ante la solicitud, inició expediente de desahucio administrativo al titular de la vivienda al no residir de forma habitual en la vivienda, recayendo resolución definitiva el 21 de Diciembre de 2006, ordenando el desahucio. Sin embargo, el titular recurrió en alzada solicitando la nulidad de las actuaciones al no habersele notificado personalmente las mismas, sino mediante la publicación de Edictos. Se estimó el recurso y se retrotrajeron las actuaciones al anterior trámite de alegaciones, que el titular presentó y propuso nuevas pruebas testificales.

Una vez recabada toda la información, se comprobó que el sujeto era titular de la vivienda y residía en la misma, por lo que no procedía el desahucio, resolviendo EPSA el 4 de Julio de 2008 el sobreseimiento del expediente de desahucio. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba solucionado.

#### 2. 2. 4. 3. Actuaciones de rehabilitación de barriadas de viviendas protegidas.

La **queja 06/2312** la presentó el presidente de una asociación de vecinos del municipio gaditano de El Puerto de Santa María que nos exponía que, en su día, las diferentes Administraciones Públicas de Andalucía, como la Junta de Andalucía, Diputación Provincial de Cádiz, Ayuntamiento, así como sindicatos, partidos políticos, asociaciones de madres y padres de alumnos, Defensor del Pueblo Andaluz y otras numerosos colectivos sociales prestaron su apoyo a las iniciativas y medidas que la entidad vecinal estaba realizando a favor de la erradicación definitiva de los guetos de chabolas, como los que formaban el barrio de El Palmar de la Victoria. Recordaba que éste, con sus dos enclaves de chabolismo (Inmaculada y Cajas de Agua), estuvo considerado por las Administraciones Públicas como uno de los barrios más marginales y conflictivos de Andalucía. Pero gracias al esfuerzo de diferentes colectivos y al apoyo recibido, se consiguió la deseada transformación urbanística y social que vivía el barrio.

Sin embargo, el interesado lamentaba que la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz no llevara a efecto, ni consolidado, ni puesto en funcionamiento, un proyecto para el buen uso y disfrute de las viviendas sociales que se habían construido y evitar así la exclusión social de estos enclaves. El proyecto redactado por la entidad vecinal, conllevaba el compromiso de puesta en funcionamiento que estaba concertado entre el Delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía, la citada Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. La falta de aplicación de las medidas que se recogían en el citado proyecto estaban “*tirando por tierra*” la labor desarrollada hasta aquel momento, propiciando la degradación urbanística y social de los diferentes enclaves de viviendas sociales y de sus barriadas limítrofes.

Junto a la queja, el interesado nos envió la respuesta que le había dirigido la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la que se desprendía que iba a ser inminente la adscripción de la citada barriada a EPSA, organismo al que le correspondería solventar y solucionar los problemas, no sólo de ejecución de las obras, sino también sociales, de la barriada.

En el momento de admitir a trámite la queja, comunicamos al interesado que, respecto a esta concreta actuación, nos parecía más aconsejable esperar a que por parte de EPSA se asumiera la gestión de la barriada y, en caso de que una vez transcurrido un tiempo prudencial, esta entidad no atendiera las reivindicaciones vecinales, se dirigieran a esta Institución con objeto de prestarle nuestra colaboración.

Sin embargo, en la queja también se planteaba la cuestión relativa a unas obras de reparación del saneamiento, cuya ejecución estaba aún pendiente debido a problemas técnicos; a este respecto, por parte del interesado se manifestaba que los problemas técnicos de la acometida de saneamiento persistían desde que se inauguró la barriada, compuesta en su mayoría por viviendas de promoción pública, habiéndose tratado de ellos en numerosas ocasiones, por lo que les resultaba incomprensible que por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y de la Delegación Provincial se encontrara aún pendiente la solución a esta deficiencia.

Tras dirigirnos a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz, ésta nos indicó que las obras fueron adjudicadas a una empresa en

Diciembre de 2005, con un presupuesto de 166.572,32 euros, estando pendiente de certificar la partida correspondiente al saneamiento (aproximadamente 15.000 euros). Al parecer, para ejecutar esta última fase, era necesario una actuación previa por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, que no había contestado a los requerimientos de la Delegación Provincial. En todo caso, los vecinos tenían cumplida información de las actuaciones que venía realizando la Delegación Provincial y, dentro de las comunicaciones que mantenían con la entidad vecinal, ésta les había denunciado diversas partidas mal ejecutadas, de las que habían dado traslado a la dirección de obras.

Esta Institución se dirigió, a renglón seguido, al Ayuntamiento, con objeto de conocer su posición. Éste nos comunicó que de acuerdo con el informe técnico emitido por Aguas del Puerto, Empresa Municipal S.A. (APEMSA), sobre la red de saneamiento del grupo de 55 viviendas de la barriada La Inmaculada, se desprendería que la red pública de saneamiento estaba en perfectas condiciones, radicando el problema en la acumulación de sólidos en los botes sifónicos y arquetas interiores, siendo responsabilidad del propietario del inmueble mantener estos elementos limpios y sin residuos que entorpezcan su normal funcionamiento, máxime cuando la utilización de los mismos por los inquilinos no es la adecuada, como sucedía en este caso. De este informe se había dado traslado a la Delegación Provincial, comunicándole que aún entendiéndose que ya no correspondía a la Corporación Local la gestión y administración de este grupo de viviendas, se habían realizado reparaciones de urgencia en el interior de las viviendas.

Por ello, volvimos a dirigirnos a la Delegación Provincial para conocer las gestiones que fuera a llevar a cabo, dándonos ésta traslado de todas las actuaciones que había realizado concluyendo que lo cierto era que había existido una dilatación excesiva en la ejecución de las obras debidas, en gran parte, a la falta de comunicación del Ayuntamiento y que la Delegación, con ánimo de solventar definitivamente el asunto, había solicitado de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que se realizaran las obras que quedaban pendientes de saneamiento con la colaboración del Ayuntamiento.

Aunque solicitamos de la Delegación Provincial que nos mantuviera informados de las actuaciones que se realizaran, también nos dirigimos al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María formulando **Sugerencia** con objeto de que prestara la colaboración necesaria a EPSA para ejecutar las actuaciones encaminadas a dar solución definitiva a los problemas de atascos en el saneamiento del grupo de viviendas de La Inmaculada, por cuanto que a ello está obligada en cumplimiento de los principios de cooperación y colaboración que han de regir las relaciones entre las Administraciones Públicas, consagrados en los arts. 3 y 4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con los que se persigue, como finalidad última, el servicio a los ciudadanos.

La Delegación Provincial nos comunicó que en un nuevo informe técnico se concluía que la red de saneamiento disponía de la pendiente justa y necesaria para la evacuación de las aguas residuales y que la introducción de sólidos era lo que provocaba estos atascos, por lo que era necesario concienciar a los usuarios del edificio para que hicieran un uso adecuado de la red de saneamiento. En cuanto al Ayuntamiento, éste nos indicó que los técnicos de APEMSA habían propuesto una reunión conjunta de todas las

entidades actuantes en la barriada con objeto de solucionar los problemas de la forma más rápida y viable.

Posteriormente, ambos organismos nos trasladaron el informe técnico del arquitecto director de las obras tras realizar una visita conjunta de las obras técnicos de la Delegación Provincial, Ayuntamiento, APEMSA y empresa que estaba ejecutando las obras. Del mismo se desprendía, en síntesis y como ya se nos había dicho anteriormente, que *“la solución a los atascos de la red no es del propio edificio, sino de la red general, por lo que las obras a realizar escapan del ámbito del proyecto, e incluso de las competencias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes”*.

La Delegación Provincial se comprometió a trabajar, junto con el Ayuntamiento, para solucionar definitivamente el problema, para que lo que realizaron diversas pruebas para determinar de forma definitiva las causas de los atascos y su posible solución y, tras ellas, ejecutar las obras necesarias para solucionarlos. Posteriormente, la Delegación Provincial nos indicó que se habían ejecutado diversas obras de limpieza de la Red Municipal, remitiéndonos copia del informe técnico elaborado por personal de la Delegación, en el que se recogían las conclusiones y fotografías de los trabajos realizados. En las conclusiones se indicaba que se habían limpiado siete pozos y los 112,40 m. de canalización; se habían registrado los pozos de saneamiento, introduciendo líquido colorante desde el pozo cabecera, comprobando su paso por los distintos pozos. El discurrir del colorante evidenciaba la existencia de pendiente suficiente para canalizar y evacuar las aguas sucias, advirtiendo también que en el pozo del portal núm. 6 un residuo sólido, por lo que consideraron los técnicos que no se trataba de un problema de falta de pendiente, sino de falta de cuidado y del mal uso que se hacía de las instalaciones. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema por el que acudió a nosotros el interesado estaba solucionado.

La **queja 07/2297** la presentó un ciudadano de Sevilla exponiéndonos que EMVISESA les adjudicó la vivienda en la que residían, de protección oficial en régimen de arrendamiento, tras expropiarle otra. Aunque en los primeros años estaban encantados con ella, siempre según el interesado, con *“la llegada de otros inquilinos la convivencia se ha hecho insoportable, no hay día que no llegue la policía, roturas de cristales, etc., al ser un bajo, los escándalos los viven de forma más directa e intensa”*. En concreto, por lo que acudía a esta Institución era que un vecino del segundo piso iba a dejar la vivienda vacía, por lo que se dirigieron a EMVISESA para solicitar la permuta de su vivienda con ésta, pero se encontraron con la sorpresa de que en los archivos de EMVISESA no aparecía documentación alguna sobre esta promoción, por lo que les enviaron a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, donde les dieron la misma respuesta. Ante el bloqueo de la situación, acudían a la Institución para que interviniéramos en este asunto.

Durante la tramitación de esta queja, también acudió a nosotros la interesada de la **queja 07/2581** relatándonos que el bloque –el mismo por el que acudió el interesado de la queja anterior- estaba compuesto por viviendas de promoción pública en régimen de arrendamiento, cuya gestión y administración fue atribuida a EMVISESA en virtud de Acuerdo del Ayuntamiento de Sevilla, tras la firma del Convenio Programa que en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo suscribieron la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento el 2 de Febrero de 1998, para el cuatrienio 1996-1999. La interesada nos relataba que faltaban los contratos de alquiler de algunas viviendas; habían denunciado la existencia de viviendas vacías,

allanamientos de morada, inseguridad de los vecinos al faltar puertas, rejas y ventanas, así como porteros electrónicos. Además, se habían producido diversos realojos de familias en viviendas ya ocupadas, a las que les alquilaban habitaciones. No existía una comunidad de usuarios debido a los graves problemas que había, se había abandonado el mantenimiento de los garajes, por lo que no los podían utilizar, nadie se preocupaba de exigir el cobro de los recibos de intercomunidad. Finalmente, nos decía que la Junta de Andalucía se había desentendido del problema y EMVISESA, que tenía atribuida la gestión y administración de la promoción, sólo gestionaba los cobros de alquiler a los vecinos que tenían su situación legalizada. Dado que esta queja hacía referencia al mismo bloque que la anterior, de la que ya habíamos iniciado actuaciones, acumulamos la misma a aquélla.

En cuanto a la tramitación de ambas, nos dirigimos a EMVISESA, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, por último, a EPSA. De toda la documentación que recibimos, podemos sintetizar la información recibida en lo siguiente:

La promoción estaba constituida por 140 viviendas en régimen de alquiler, propiedad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, cuya gestión había venido realizando EMVISESA por delegación del Ayuntamiento de Sevilla. EMVISESA adjudicó las viviendas de conformidad con el Reglamento sobre el Procedimiento de Selección de Adquirentes y Arrendatarios de Viviendas Protegidas del Ayuntamiento de Sevilla. En éste, no se contempla la posibilidad de acceder a peticiones de permuta. Se había acordado, con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, la resolución de los Convenios de Gestión de los grupos de vivienda encomendados a EMVISESA –entre los que se encontraba este grupo-, por lo que la Delegación citada nos comunicó que una vez que se procediera a la devolución de la documentación de las viviendas, la Delegación iba a proceder a traspasar la gestión y administración del grupo a EPSA.

Finalmente, EPSA nos comunicó que recibió la documentación del grupo en Septiembre de 2007, encargándose, desde dicha fecha, de la gestión y administración de las viviendas. EPSA se había encargado de inspeccionar la promoción y estaba realizando la depuración jurídico registral sobre las fincas, recabando información sobre el asociacionismo existente, las necesidades de reparación del grupo, así como las obras más urgentes, regularizar los estados de ocupación de las viviendas y comenzar a facturar las rentas de alquiler. También habían propiciado diversos encuentros entre la Delegación Municipal de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla, la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y EPSA con objeto de estudiar la problemática del grupo. También nos comunicaron las diversas actuaciones que estaban realizando (arreglos de sanitarios y pinturas, adaptación de los garajes, regularización de los estados de ocupación, etc.), así como realizar diversos proyectos de dinamización sociocomunitaria.

En concreto, respecto a la vivienda a la que hacía referencia la queja 07/2297, estaban estudiando las necesidades de reparación. Con estas respuestas entendimos que EPSA estaba actuando para solventar los problemas sociales y de mantenimiento del grupo de viviendas, entre las que se encontraba la del interesado de la queja 07/2297, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 08/1291** la presentó una Coordinadora vecinal y de varias asociaciones de la barriada sevillana del Parque Alcosa para trasladarnos la preocupación de los vecinos por la rehabilitación de los bloques que conforman la citada barriada, ya que se había rehabilitado los bloques de una plaza y, desde entonces, el proceso estaba parado, con lo que continuaba el deterioro de los bloques.

A la vista de los hechos expuestos y al objeto de centrar la intervención de esta Institución en orden al asunto planteado, hemos de referirnos, en primer lugar, a las quejas que, por idénticos motivos, se tramitaron con anterioridad por esta Institución a instancias de esta misma entidad que ahora acudía a nosotros.

Desde el año 1998, esta Institución ha venido tramitando quejas relacionadas con los problemas de deterioro y daños de los bloques de viviendas de esta barriada, deficiencias en la urbanización, no recepción de ésta por el Ayuntamiento de la ciudad, etc. En la última de ellas, tras varias actuaciones ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla suspendimos nuestra intervención al comunicarnos esta última que en aquel momento, Marzo de 2003, se habían mantenido reuniones con los representantes vecinales de la barriada a raíz del informe presentado por el arquitecto al que se le había encargado el estudio para definir las patologías, así como los grados y urgencia de las intervenciones.

Se nos decía también que en dicho estudio se reflejaban las zonas donde se consideraba necesaria la intervención, siendo la primera de ellas la formada por las Plazas de Rey Aurelio, Azahín, Encina del Rey y Zocodover. Se había comenzado la intervención por la Plaza del Rey Aurelio debido a la iniciativa y disponibilidad mostrada por los vecinos a acometer la rehabilitación de sus edificios participando en la financiación de las obras. Las otras tres plazas se había previsto que se incluyeran en el Convenio que se había de suscribir con el Ayuntamiento de Sevilla para la declaración de Área de Rehabilitación, al amparo de los programas que se recogiesen en el IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que en aquellos momentos se encontraba en redacción.

Igualmente se nos trasladaba que a la vista del desarrollo de la rehabilitación de la Plaza Rey Aurelio y una vez se aprobase el citado IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se comenzarían las negociaciones con los representantes vecinales de estas plazas para definir las actuaciones necesarias y los porcentajes de financiación.

Pues bien, a la vista de la nueva queja que presentaban los vecinos parecía que poco, o casi nada, se había avanzado desde aquella fecha en la rehabilitación de esta barriada, pues sólo se había llevado a cabo la rehabilitación de los bloques correspondientes a la Plaza del Rey Aurelio. Por ello, admitimos a trámite la queja e interesamos el preceptivo informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla pues, cuando tuvimos acceso al Acuerdo por el Suelo Residencial y la Vivienda Protegida, firmado por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla el 5 de Diciembre de 2003, en el marco del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, observamos que en el mismo no se contemplaba programa alguno en materia de rehabilitación, ni mucho menos de Declaración de Área de Rehabilitación, de barriada o zona alguna de esta ciudad. Por ello, interesamos que nos informaran sobre las causas de que no se incluyeran en el mismo las zonas de la barriada que nos mencionaron en su día y, en su caso, si éstas se iban a incluir en alguno

de los programas que, en materia de rehabilitación, preveía el nuevo Plan de Vivienda y Suelo.

En su respuesta, la Delegación nos comunicó que en el año 2003 comenzó un proceso de negociaciones con los representantes vecinales para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación, actuaciones que se habían encomendado a EPSA. Como fruto de los acuerdos alcanzados –en los que era necesaria la voluntad y disposición de las comunidades de vecinos- se habían reparado 7 bloques correspondientes a la intercomunidad de la Plaza del Rey Aurelio, cuyas obras duraron dos años.

Posteriormente, se habían mantenido reuniones para explicar a los vecinos el procedimiento a seguir para continuar con la rehabilitación de la barriada: una vez que se dispusiera de las actas de las comunidades ratificando los acuerdos vecinales, los representantes de estas comunidades debían presentar la solicitud, con objeto de que la Delegación diseñara, de inmediato, las líneas de actuación a seguir y elaborar el correspondiente convenio con los vecinos. Hasta aquel momento, se estaban celebrando reuniones con los vecinos que habían solicitado la rehabilitación en base a este nuevo procedimiento, los de las plazas de Bib Rambla y avda. ONG. En este sentido, ya se habían encargado un estudio técnico sobre las actuaciones a realizar y se estaba elaborando un borrador de convenio para determinar la participación en la financiación de las obras que debían ejecutarse.

Tras interesar un nuevo informe, la Delegación nos comunicó que a este proceso se había unido también los bloques de la plaza Encina del Rey y, asimismo, la Delegación se comprometía a entregar copia de los informes técnicos a los representantes vecinales una vez que se había acreditado su interés como administrado. Con ello, entendimos que el problema estaba en vías de solución y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 2. 5. Medidas de fomento y ayudas para el acceso a la vivienda.

Comentamos, primero, dos quejas que admitimos a trámite con objeto de conocer la justificación que motivó el cambio del precio de adquisición de una promoción de viviendas de protección oficial en régimen de cooperativa. Es el caso de la **queja 06/3523** se presentó por una ciudadana de Almería, a la que se acumuló la **queja 06/3072**, indicándonos que ambos eran socios de una cooperativa para la construcción de una promoción de VPO mostrándonos su disconformidad con que no se hubiera respetado el precio del metro cuadrado de superficie útil fijado para las viviendas, garajes y trasteros vinculados, en el Pliego de Condiciones aprobado para optar a la adjudicación del suelo de la promoción de VPO a la que nos venimos refiriendo. Concretamente, nos decían que cuando se les llamó para la firma del contrato de adjudicación de la vivienda se encontraron con que los precios eran diferentes y, además, en lo que concierne a los trasteros y garajes, el precio que se fijaba por m<sup>2</sup> venía referido al total y no a los m<sup>2</sup> útiles. Por otra parte, en la asamblea ordinaria de la cooperativa celebrada el 28 de Julio de 2006, se les informó por el Gerente que el precio de la vivienda que ofertaron en el concurso del Ayuntamiento de Almería del año 2003 era imposible de cumplir.

A la vista de todo ello, manifestaban su disconformidad con la mala asignación del promotor, por parte del Ayuntamiento de Almería, además de la pasividad que había mostrado el Departamento de Urbanismo del mismo por no tutelar la gestión de estas

viviendas y evitar que se incumpliera el precio que especificaba el Pliego de Condiciones, que se aprobó para el concurso de la promoción de las mismas que en su día ofertó la promotora y que quería incumplir, tratándose, según ellos, de la única de las seis promociones que había incumplido con el precio establecido.

Tras solicitar informe al Ayuntamiento se nos comunicó que, respecto de las reclamaciones formuladas por los interesados en fecha de 28 de Julio y 9 de Agosto de 2006, se les había remitido a los mismos la resolución adoptada al respecto, así como la copia de la documentación que solicitaban, de la que asimismo se remitía copia a esta Institución.

Por otra parte, se nos comunicaba que existía otra reclamación de fecha 31 de Agosto de 2006 relativa a las estipulaciones sobre el precio de las viviendas, la cual había sido remitida a la Sección de Patrimonio y Contratación del Área de Urbanismo del Ayuntamiento, por entender la Unidad de Vivienda que únicamente esa sección podía informar al respecto.

Pues bien, como quiera que estaba aún pendiente de aclaración la cuestión relativa a la disconformidad de los reclamantes con que no se hubiera respetado el precio de las viviendas, garajes y trasteros ofertado por la sociedad promotora en el concurso publico que rigió la venta de la parcela municipal 13 del Sector SUP-Caña 02 del PGOU, perteneciente al Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Almería, en la compraventa de las viviendas de protección oficial que nos ocupaba, por parte de la sociedad ..., siendo ésta la cuestión de fondo principal que subyacía en las quejas, volvimos a interesar la emisión de nuevo informe con la finalidad de aclarar esta concreta cuestión, con fecha 2 de enero de 2007.

En respuesta a este escrito, tras reiterar en varias ocasiones el mismo y formular **Recordatorio** del deber legal que tienen los poderes públicos de auxiliar con carácter preferente y urgente a esta Institución, nos llegaron sendos informes, uno emitido por la Asesora Jurídica de la Sección de Contratación y Patrimonio y otro por la Sección de Expropiaciones y Vivienda del Área de Urbanismo del Ayuntamiento, de los que se concluía, en síntesis, lo siguiente:

- Que correspondía a la Sección de Expropiaciones y Vivienda el seguimiento y comprobación de las condiciones de venta de la parcela en la que se iban a ubicar las viviendas.

- Que la sociedad promotora ofertó, para formar parte del concurso para la construcción de viviendas de VPO, los siguientes precios máximos de venta por m<sup>2</sup>/útil (IVA incluido): vivienda 959,26 euros/m<sup>2</sup> útil y aparcamiento vinculado, 575,55 euros/m<sup>2</sup> útil.

- Que el Pliego de Condiciones Administrativas por el que se rigió el concurso para la enajenación de la parcela establecía, en lo que interesa a las cuestiones planteadas en la queja, que:

- \* Los precios máximos de venta de las viviendas y aparcamientos serán los ofertados por el adjudicatario de la parcela, no pudiendo superar los establecidos en el Plan de Vivienda de aplicación.

\* Que la Entidad adjudicataria de la parcela, vendrá obligada a llevar a cabo la enajenación de las viviendas junto con los aparcamientos vinculados a las mismas al precio máximo fijado en su oferta.

\* Estaba prohibido el percibo de cualquier sobre precio, prima o cantidad distinta a la fijada por el adjudicatario en su oferta como precio máximo de venta por m<sup>2</sup>/útil.

\* Si el adjudicatario incumpliese cualquiera de las condiciones antes reseñadas, se resolverá la adjudicación y el bien enajenado revertirá a la corporación, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar o compensar al interesado cantidad alguna.

- Que con fecha 13 de Marzo de 2006 se firmaron, por los adjudicatarios, los correspondientes contratos de adjudicación de vivienda estableciendo unos costes aproximados de:

\* 896,50 euros el metro cuadrado útil de la vivienda.

\* 537,90 euros el metro cuadrado útil de plaza de garaje.

\* 537,90 Euros el metro útil de trastero.

- Que en virtud de Diligencia de Enero de 2006 de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Almería, la calificación Provisional fue diligenciada a petición expresa de la cooperativa, al objeto de aplicarle los nuevos y superiores precios máximos de venta establecidos por el Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, y por el Decreto 180/2005, de 26 de Julio, a partir de los cuales los precios de venta de las referidas viviendas podrían llegar a tener un valor de 1.199,20 Euros el metro cuadrado útil de la vivienda; 719, 52 Euros el metro cuadrado útil de la plaza de garaje y 719,52 Euros el metro útil de trastero.

- Que por parte de la sección de Expropiaciones y Vivienda, a la fecha de su último informe, se estaban llevando acabo los requerimientos pertinentes para la comprobación del correcto cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por el que se regía la enajenación de la Parcela en la que se iban a ubicar las viviendas, que también se habían requerido a la Cooperativa las Actas, en las que constasen, en su caso, las modificaciones a las condiciones aprobadas por la Asamblea de lo socios Cooperativistas y que en caso de modificación, se estudiaría si existía justificación para tal cambio.

- Que, asimismo, constaba la renuncia de los interesados al derecho preferente para opción a compra de VPO a construir en la citada a parcela.

A la vista de todo ello, interesamos del citado organismo, en fecha de 19 de Octubre de 2007, que nos mantuviera informados del resultado de los requerimientos efectuados a la cooperativa a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones generales del Pliego, así como, en su caso, de las modificaciones que respecto de las mismas, hubiera llevado a cabo la Asamblea de socios cooperativistas.

Pues bien, tras reiterar el envío de esta información y formular un nuevo **Recordatorio** del deber legal de auxiliar a esta Institución en sus investigaciones, y a pesar de las llamadas telefónicas efectuadas al respecto, no pudimos conocer si el precio

de las viviendas protegidas en régimen de cooperativa para jóvenes, para cuya adjudicación los interesados resultaron seleccionados mediante sorteo, había sido el que en su día se ofertó para la adjudicación del Concurso Público de adjudicación del Suelo, o había resultado ser otro diferente, desconociéndose, en tal caso, si la modificación acaecida contaba con las debidas aprobaciones y autorizaciones, tanto de la Asamblea General de Socios como de la Administración competente. Por ello, tuvimos que proceder a incluir ambas quejas en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, mencionando expresamente la falta de colaboración del Concejal Delegado del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería a esta Institución. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Pasamos ahora a conocer diferentes quejas que hemos venido tramitando por rehabilitación de viviendas. En la **queja 07/1596**, la interesada, madre de dos hijos de 5 y 9 años de edad, nos exponía su grave situación socio económica: trabajaba esporádicamente en una empresa de limpieza, cobrando muy poco, y sólo percibía la pensión alimenticia del padre de uno de sus hijos; la casa que habitaba, aunque era de su propiedad, tenía muy malas condiciones de habitabilidad y con mucha humedad, por lo que sus hijos estaban siempre enfermos y asustados por los roedores que había en la vivienda.

Tras admitir a trámite la queja e interesar informe al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), conocimos que el Ayuntamiento, a través de los Servicios Sociales Municipales, le había concedido diversas ayudas económicas para cubrir las necesidades básicas (pago de suministros de luz y agua, alimentación, bonificación de la tasa de guardería, actividades lúdicas en el verano para los niños, tramitación de becas de estudios y asesoramiento de técnicas de estudio para los hijos). La unidad familiar estaba incluida en el Programa de Convivencia y era atendida por el Equipo de Familia de Distrito.

En cuanto a las ayudas para mejorar la habitabilidad de la vivienda, ésta había sido damnificada con motivo de las lluvias y granizada acaecida en Alcalá de Guadaíra el 2 de Octubre de 2007, por lo que el Ayuntamiento había gestionado diversas ayudas extraordinarias para restablecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Además, la vivienda se incluyó en las actuaciones a realizar por la Junta de Andalucía en el Programa de Transformación de Infraviviendas, cuya actuación fue aprobada.

Posteriormente, y con ello dimos por concluidas nuestras actuaciones, pudimos conocer que se había firmado el Convenio de Colaboración entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra para la gestión y ejecución de 27 expedientes del citado programa de Transformación de Infraviviendas en el barrio de “San Miguel, El Castillo” de este municipio, por lo que se estaba redactando el proyecto básico y de ejecución de la actuación. Tras esta firma, ya se habían puesto en contacto con la unidad familiar para que ésta entregara la documentación necesaria y proceder, en su caso, al realojo de sus miembros con familiares, o en régimen de alquiler, mientras durara la ejecución de las obras. También nos informaban que aunque a la interesada se le había concedido la ayuda excepcional por las inundaciones, esta actuación no había eliminado los problemas existentes en el inmueble, por lo que se iba a continuar con la gestión de la transformación de la infravivienda, pues no existía incompatibilidad entre ambas actuaciones.

La interesada de la **queja 07/5328** nos exponía que era adjudicataria de una vivienda propiedad del Ayuntamiento de Brenes (Sevilla) que, siempre según la interesada, se encontraba en muy malas condiciones de conservación, relatándonos los defectos y deficiencias de los que adolecía la vivienda y que había puesto en conocimiento del Ayuntamiento (cada vez que llovía, entraba agua por las ventanas, techos, patio y calle; la vivienda tenía muchísima humedad, especialmente en la habitación de sus hijos; no disponía de agua caliente y el cuarto de baño estaba en muy mal estado; los azulejos de la cocina se caían y no se podía entrar en ella; el patio no tenía medidas de seguridad, por lo que por él había entrado a robar en la vivienda; había roedores en la vivienda e, incluso, un agujero en el acerado desde principios del año 2007 –la queja se presentó en Noviembre de ese año- y el Ayuntamiento aún no lo había arreglado). Sus circunstancias socio-económicas no le permitían arreglar la vivienda, por lo que había denunciado estos hechos al Ayuntamiento, que no había realizado ninguna gestión para arreglar la situación de la vivienda.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe al Ayuntamiento de Brenes, éste nos comunicó que aunque reconocía que el estado de conservación de la vivienda no era el adecuado –aunque no se encontraba en tal malas condiciones como se indicaba en la queja-, estaban en desacuerdo con la reclamación que presentaba la interesada, pues ésta disfrutaba de la vivienda de forma gratuita –la vivienda era una antigua vivienda de maestros y fue adjudicada por las sucesivas ocupaciones ilegales que se producían de la misma-. Al adjudicar la vivienda de forma gratuita –con un informe negativo por parte de la Secretaría Municipal al establecer la gratuidad de la cesión-, se tuvo en cuenta el carácter social de la cesión y su carácter provisional en tanto los adjudicatarios pudieran optar a otra vivienda mediante los procedimientos normales, para lo que el Ayuntamiento había promovido la construcción de una promoción de 32 viviendas de VPO.

Por ello y dados los precarios recursos de la Corporación Local, no podían acometer las obras de reparación de las viviendas, pues consideraban que con esta actuación se discriminaría a otros vecinos que se encontraban en una situación similar a la de la interesada y cuya preocupación no era *“la del estado de su vivienda sino la de cómo poder conseguir acceder a alguna”*. Por ello, la política municipal iba destinada a *“facilitar el acceso a la vivienda, ayudando a aquellos que la necesitan mediante una distribución de nuestros esfuerzos que se proporcional e igualitaria entre aquellos que más la necesitan con límite, obviamente, de la medida de nuestras posibilidades”*.

En relación con el contenido de la respuesta recibida, esta Institución consideró que, por parte de la Corporación Local, se había hecho un esfuerzo importante para facilitar un techo a la unidad familiar, que por aplicación del Pliego de Cláusulas aprobado en su día por el Pleno Municipal había resultado en primer lugar de la lista que se elaboró tras la baremación y puntuación de las solicitudes. No obstante y aun comprendiendo las limitaciones económicas y carencias de recursos suficientes por parte de las Corporaciones Locales para atender a toda la población, creíamos –y así se lo trasladamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Brenes- que con ser muy loable la ayuda que se prestó a la interesada, mediante la cesión gratuita de la vivienda municipal que la misma ocupaba, no podíamos olvidar que como Administración competente en materia urbanística, el Ayuntamiento era el que había de velar porque los edificios de viviendas reúnan las debidas condiciones de habitabilidad y seguridad en función del fin al que están destinados.

Esta competencia de índole general entendimos que se reforzaba en este supuesto, por cuanto que, además, el Ayuntamiento ostentaba la titularidad de la vivienda. Por tanto y como cualquier otro propietario de inmuebles, estaba obligado a, de acuerdo con lo establecido en el art. 155, aptdo. 1, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por el art. 47 CE, según el cual los poderes públicos están obligados a promover las condiciones necesarias para que los españoles puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada; precepto que no sólo abarca la posibilidad de acceder a este derecho, con arreglo a las leyes que lo desarrollen, sino también al de permanecer en el disfrute de una vivienda que reúna las debidas condiciones para ser considerada digna y adecuada.

Por ello, no creíamos que debía operar, como adecuada motivación para residir en una vivienda que no reunía las debidas condiciones de habitabilidad, que la misma fuera cedida con carácter gratuito, ni que hubiera muchas familias con necesidades perentorias de vivienda. Por el contrario, entendíamos que si los Ayuntamientos disponen de viviendas de emergencia para solucionar de forma inmediata problemas de alojamiento que requieran una solución urgente en función de las situaciones que los haya provocado, con ser una medida muy positiva, no puede utilizarse para solucionar problemas estructurales de necesidad de viviendas de los vecinos, sino para resolver situaciones de la naturaleza antes mencionada. A este respecto, la experiencia demuestra que soluciones o medidas consideradas de carácter provisional en no pocas ocasiones, se convierten en definitivas.

En otro orden de cosas, y como ya hemos mantenido en otras ocasiones, no se debe dejar de exigir el pago de un alquiler adecuado a las circunstancias socioeconómicas de las familias para las que estén destinadas las viviendas municipales, habida cuenta de que –como ya hemos indicado en otros Informes Anual al Parlamento de Andalucía- una adecuada política de integración social exige de la ciudadanía, junto al disfrute de los derechos, el cumplimiento de sus obligaciones. Esta Institución no comparte que unidades familiares que pueden afrontar otros pequeños gastos no tan prioritarios, no paguen el correspondiente a su propia vivienda, que se les puede alquilar en condiciones económicas inmejorables si las comparamos con las existentes en el alquiler libre.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Brenes **Recordatorio** del deber legal de observar los preceptos mencionados anteriormente, así como **Recomendación** para que, por parte del Ayuntamiento, como propietario del inmueble, se procediera a subsanar las deficiencias que tuviera, de acuerdo con lo establecido en el art. 155, aptdo. 1, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pues la Corporación Municipal no podía desentenderse de sus obligaciones como propietario del inmueble, debiendo dotar al mismo de las condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en el art. 155 de la citada Ley antes mencionada. Lo contrario supondría un incumplimiento de dicho precepto que, en cualquier caso, resulta exigible y de obligado cumplimiento para todos los propietarios, no siendo admisible que la propia Administración incumpla unas obligaciones que, en otros casos, puede exigir a otros titulares de inmuebles.

Sin embargo, a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Brenes a esta resolución, por lo tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual, destacando la falta de respuesta del Alcalde-

Presidente de la citada Corporación Local a nuestra resolución, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

El interesado de la **queja 07/4597** nos exponía que solicitó acogerse al programa de Transformación de Infravivienda del año 1999 en su municipio de Benamaurel (Málaga), para realizar las reformas necesarias en la vivienda de su propiedad, llevando a cabo todos los trámites exigidos por la Administración para ser incluido en el programa referido. En un principio, apareció en el primer lugar de la lista de espera de suplentes de la primera fase, y dado que un beneficiario renunció a su derecho, pasó a ser beneficiario titular. Añadía que el convenio de dicha actuación, firmado entre el Ayuntamiento de Benamaurel y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, establecía en su estipulación quinta que, entre otros compromisos, el Ayuntamiento asumirá la gestión de la contratación de la ejecución de las obras. Sin embargo, las obras necesarias para rehabilitar su vivienda ni se le había comunicado que fueran a empezar, ni tenía conocimiento de que se hubiera contratado la ejecución de las mismas.

Se había dirigido al Ayuntamiento interesándose por la situación en que se encontraba el expediente administrativo y no había obtenido respuesta satisfactoria. Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de su solicitud para el Programa de Transformación de Infravivienda, en Octubre de 2005, teniendo en cuenta que tanto su esposa como el eran mayores de 78 años y que con el paso del tiempo la vivienda no hacía más que empeorar, entendía que el Ayuntamiento no estaba obrando con la debida diligencia.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Benamaurel, éste nos indicó que ya se había comunicado al interesado que las obras comenzarían en breve espacio de tiempo, por lo que debía empezar a desalojar los muebles para ello. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja.

Finalmente, citamos el caso de la **queja 07/5105** en la que interesado nos exponía que era adjudicatario de una vivienda de promoción pública de Algeciras, Cádiz, de la que procedió a solicitar la amortización anticipada y la escritura de la misma. En la liquidación efectuada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no se tuvo en cuenta la deducción que le correspondía por ser familia numerosa, que se contemplaba en el contrato de su vivienda. Por ello, abonó de más la cantidad de 248,82 euros –correspondiente a la deducción por familia numerosa que no se tuvo en cuenta en la liquidación-, por lo que solicitó la devolución de dicho importe en Septiembre de 2006. Desde entonces y a pesar de las diversas reclamaciones que había interpuesto, no conocía en que estado se encontraba el expediente de devolución. Su situación socio familiar –era pensionista, con su esposa a cargo y una pensión muy modesta- le producía una sensación de tremenda injusticia, pues aunque pudiera parecer que era poca cantidad, en su modesta economía había supuesto un gran sacrificio.

Tras dirigirnos a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz, pudimos conocer, en un principio, que aunque la Delegación informó favorablemente la devolución de la cantidad, en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda se había retenido el expediente por la carga de trabajo que sufría por la aplicación del Decreto 237/2007, de 4 de Septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes sin título de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma y a la amortización anticipada de capital pendiente por los adjudicatarios. En un segundo informe, de Septiembre de 2008, esta

Dirección General nos comunicó que se remitió el expediente a la Intervención Delegada para ejecutar el reintegro de la cantidad al interesado, además de darnos cuenta de las circunstancias que habían motivado el retraso en la tramitación de este expediente (además del volumen de trabajo que ya nos anticipaba la Delegación Provincial por la aplicación del Decreto 237/2007, la baja por enfermedades de larga duración de dos personas adscritas al Servicio de Patrimonio Residencial), por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba en vías de solución, aunque al poco tiempo recibimos una llamada telefónica del interesado en la que nos comunicaba que ya había recibido la cantidad que reclamaba.

#### 2. 2. 6. Infraviviendas y chabolismo.

En la **queja 08/263**, el residente de una vivienda prefabricada del municipio malagueño de Mollina nos relataba que en éste existían 12 viviendas de este tipo desde hacía 18 años y que pese a su grave deterioro y de las innumerables gestiones que habían realizado ante el Ayuntamiento, éste no procedía a suprimir estas viviendas, además de que no se construían viviendas protegidas en el municipio al parecer por que el Ayuntamiento carecía de terrenos para esta finalidad.

Tras dirigirnos a este Ayuntamiento con objeto de conocer su posición al respecto y, sobre todo, la fecha en que se procedería a dismantelar estas viviendas, éste nos comunicó, en un primer informe, que venía trabajando para erradicar el chabolismo en Andalucía y, en concreto, estas viviendas pero era un problema de difícil solución ante la falta de financiación específica por parte de la Junta de Andalucía. El asentamiento de estas chabolas se produjo en los años 1998 y 1999, motivado por la falta de recursos para estas familias para tener una vivienda. El Ayuntamiento adquirió, en Diciembre de 2005, una parcela de 6.094 m<sup>2</sup>, catalogada de suelo rústico colindante con el suelo urbano, y que ya contaba con los servicios adecuados, para construir en él 20 viviendas con objeto de erradicar este asentamiento y conceder a las familias una vivienda digna.

Tras modificar la catalogación urbanística del terreno, en Febrero de 2007 la Junta de Andalucía les requirió diversa documentación que, tras ser aportada por el Ayuntamiento, se emitió por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes un informe favorable para construir en la citada parcela, pero el Ayuntamiento detectó un error que, aunque se advirtió en varias ocasiones a esta Consejería, aún no se había subsanado. En concreto, en Octubre de 2007 la citada Consejería comunicó al Ayuntamiento que se paralizaba el expediente debido, según esta Corporación Local, *“a que este Ayuntamiento tiene paralizadas las actuaciones en suelo rústico, como consecuencia de la aprobación inicial del PGOU”*. Para el Ayuntamiento, sin embargo, el expediente no había sido aprobado por la Delegación Provincial y el terreno había sido ofrecido a EPSA para la construcción de las viviendas en régimen de alquiler, sin que todavía esta empresa se hubiera pronunciado sobre tal ofrecimiento.

En cuanto a la dotación de terreno para construir viviendas de promoción pública, el municipio contaba con suelo para ello. En concreto, se había sacado a concurso el proyecto para construir 14 viviendas en el sector UR-7 y 19 en el sector UNC-1 y en el mes de Marzo se iban a sortear 18 viviendas en régimen de cooperativa, cuyo suelo había sido cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, en el sector UE-12.

En el año 2003, el Ayuntamiento firmó el convenio para la construcción de viviendas de promoción pública y, en virtud del mismo, habían adquirido, en el año 2005, 24.690,81 m<sup>2</sup> para ello, además de ofrecer suelo a una promotora sindical para construir 91 viviendas, pero el mismo había sido denegado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Por todo ello, era el propio Ayuntamiento el que solicitaba nuestra ayuda para que todos los proyectos paralizados pudieran iniciarse en un breve espacio de tiempo.

Nos dirigimos a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga con objeto de que nos informara sobre la situación del expediente para la construcción de viviendas para la erradicación de las viviendas prefabricadas, así como a las cuestiones planteadas por el Ayuntamiento relativas a la modificación de los elementos de la NNSS en orden a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable, en las parcelas 49 y 63 del Polígono 46, tras cambio de clasificación de Suelo no urbanizable, con la calificación de Residencial y con la finalidad de destinarlo a viviendas de protección pública, que ya había sido aprobado inicial y provisionalmente por la Corporación Municipal, y remitido a la Delegación Provincial a efectos de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En su respuesta, la Delegación nos comunicó que el Pleno municipal del Ayuntamiento de Mollina, en Octubre de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el PGOU del municipio, acordando, al mismo tiempo y como establece el art. 27.2 LOUA, la suspensión, durante un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para aquellas áreas del municipio cuyas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente y, específicamente, todas las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que afectaran al suelo clasificado en el planeamiento vigente como no urbanizable.

En cuanto al estado de tramitación de la modificación de elementos de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Mollina para la creación del sector de Suelo Urbano no consolidado UNC-2, la Delegación remitió al Ayuntamiento escrito comunicado que constaba que la aprobación del expediente fue el 23 de Febrero de 2007, estando vigente la suspensión acordada por el Pleno anteriormente referida. En cuanto al estado de tramitación de las modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias relativas a las parcelas 49 y 63 del Polígono 46, la Delegación había también notificado al Ayuntamiento que estaba vigente la suspensión de las autorizaciones, tal y como hemos indicado anteriormente. Siempre según la Delegación, en ningún caso el Ayuntamiento había cumplimentado lo requerido por ella.

Tras dar traslado de esta información al Ayuntamiento, éste nos indicó que en Agosto de 2008 había trasladado a la Delegación el Acuerdo Plenario convalidando la aprobación de los expedientes a los que hacemos referencia. Finalmente, la Delegación nos comunicó, a finales de Noviembre de 2008, que la modificación de las NNSS de Mollina para la creación del sector de suelo urbano no consolidado UNC-2, parcela 69 del polígono 43, que tras recibir el acuerdo de convalidación del Pleno Municipal, se había iniciado el cómputo de tiempo para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptara la resolución correspondiente, por lo que no podía entenderse que se hubiera aprobado la misma por silencio administrativo positivo. Al igual ocurría con el expediente sobre la modificación de las NNSS de Mollina para el cambio de clasificación de suelo en las parcelas catastrales 49 y 63 del polígono 46.

Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que se había resuelto positivamente el expediente de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del municipio para la erradicación del chabolismo en el mismo, por lo que consideramos que el asunto por el que acudió a nosotros el interesado se encontraba en vías de solución, aún cuando todavía quedara una larga tramitación hasta que fuera realidad la ejecución de nuevas viviendas sobre los suelos municipales que habían sido objeto de la modificación para dicha finalidad. En todo caso, y así se lo comunicamos al Ayuntamiento, esperábamos que consiguiera la colaboración de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para la ejecución de las estas nuevas viviendas. En todo caso, nos ofrecíamos a ayudar al Ayuntamiento para ello, si consideraba que nuestra ayuda era necesaria.

Por lo que respecta a las otras cuestiones que nos había planteado el Ayuntamiento, lamentábamos sinceramente que la propuesta de Clasificación de Suelo para la ejecución de 90 viviendas de propiedad municipal no hubiera contado con la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, aunque no considerábamos necesaria nuestra intervención en este asunto por cuanto que el citado organismo no había hecho sino atenerse a la legalidad vigente, por lo que no observábamos ninguna concreta irregularidad en su actuación.

2. 2. 7. Acceso efectivo a una vivienda digna como medio de conseguir el reagrupamiento familiar en los casos de menores sujetos a protección.

La **queja 07/4172** se abrió de oficio con objeto de plantear una cuestión que preocupaba a esta Institución. En el año 2006 tramitamos una queja en la que la interesada nos exponía que tenía cuatro hijos menores de edad, de 10, 9 y 8 años, dos de ellos eran gemelos y sufrían minusvalías, en grados del 94% y del 36%. Sus hijos fueron entregados por la, entonces, Delegación Provincial de la Consejería de Asuntos Sociales de Málaga en acogimiento a su familia extensa hacía unos cinco años (concretamente, los gemelos estaban acogidos por sus suegros –de avanzada edad, 74 y 73 años- y sus otros dos hijos estaban cada uno acogidos por un cuñado y una cuñada). Aunque todos vivían en Málaga, residían en distintos hogares. La interesada había venido manteniendo contactos con ellos en tanto las circunstancias de cada momento lo habían permitido.

La causa que motivó el desamparo y acogimiento fue el alcoholismo de ella y su cónyuge, aunque ya los dos habían superado su enfermedad después de estar sometidos a tratamiento en los últimos años. Como padres, estaban intentando rehacer su vida normal en familia (su marido tenía un trabajo estable como albañil) y pretendían convivir con sus hijos para que cesase el acogimiento. Sin embargo, el primer problema que se les planteaba era el de la falta de una vivienda digna donde poder vivir con sus hijos, pues ella y su marido vivían, en aquellas fechas, alquilados en una habitación.

Según la compareciente, era la propia Consejería para la Igualdad y Bienestar Social la que condicionaba la recuperación de sus hijos a que tuvieran una vivienda. A la vista de ello, se dirigieron al Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga (dependiente del Ayuntamiento de esta ciudad) para solicitar una vivienda de segunda ocupación, pero no le podían baremar sus cuatro hijos pues no los tenían con ellos y, por tanto, la puntuación que se le asignaba a su solicitud era insuficiente para resultar adjudicatario de una vivienda, lo que impedía a sus hijos estar junto a sus padres, ya que

aunque la Consejería no se oponía al cese del acogimiento, de hecho venía a impedirlo pues les exigía que tuvieran una vivienda digna para vivir en familia.

Una vez que admitimos a trámite la queja y solicitamos informe del Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga, se nos comunicó que el motivo de no haber computado a efectos de baremación a los hijos de la interesada radicaba en la documentación aportada por la misma y en lo regulado en el Decreto 413/1990, de 26 de Diciembre, diciéndonos a continuación que los hijos de la interesada habían sido retirados por la Junta de Andalucía y entregados en acogimiento a familiares, no conviviendo con ellos. El art. 8 del Decreto 413/1990, ya citado, establece que «se considera como unidad familiar al conjunto de personas que convivan de manera permanente desde un año antes, como mínimo, al momento de la solicitud, estando los hijos empadronados en distinto domicilio al de los padres». También se nos trasladaba que a efectos de puntuación, en el Anexo II, apartado f) se establece que «Por cada ascendiente o hijo menor de 26 años que conviva con el cabeza de familia a su cargo, se le dará 5 puntos», supuesto que tampoco concurría en el presente supuesto ya que los hijos no convivían con sus padres y tampoco estaban a su cargo, por lo que concluían que de acuerdo con lo establecido en la citada norma, no procedía la inclusión de los hijos en la solicitud de vivienda. Por todo ello, finalmente, tuvimos que dar por concluidas nuestras actuaciones al no apreciar actuación irregular por parte del citado Instituto Municipal.

Dada la preocupación que causó en esta Institución la dificultad legal existente para dar una respuesta proporcional y adecuada a situaciones de esta naturaleza que, sin lugar a dudas, van a continuar planteándose en supuestos similares al que fue objeto de tratamiento en esta queja, nos dirigimos –en la queja abierta de oficio- tanto a las Consejerías para la Igualdad y Bienestar Social y de Obras Públicas y Transportes, así como a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias con objeto de trasladarles nuestra posición.

En relación con esta cuestión, recordábamos que, conforme al art. 17 de la Ley Andaluza 1/1998, de 20 de Abril, de los Derechos y la Atención al Menor, las medidas de protección de menores están previstas para atender las necesidades del menor a fin de «garantizar su desarrollo integral y a promover una vida familiar normalizada». Para el logro de estos fines las Administraciones Públicas Andaluzas, en el ámbito de sus respectivas competencias, respetando siempre la primacía del interés superior del menor, han de regirse por unos criterios de actuación, entre los que se encuentra el fomento de las medidas preventivas a fin de evitar situaciones de desprotección y riesgo para los menores, procurando siempre la permanencia del menor en su propio entorno familiar. Cuando ello no sea posible, porque se den algunas de las situaciones de desamparo previstas legalmente, se ha de iniciar el expediente de protección propiamente dicho, determinando la resolución lo procedente sobre la situación legal de desamparo, tutela y guarda administrativa.

De este modo, y entroncando directamente con las competencias de las Corporaciones Locales en materia de prestación de servicios sociales y de promoción y de reinserción social, establecidas por la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (arts. 25,26 y 36) nos encontramos con los Proyectos de Intervención Social y/o los Programas de Tratamiento a Familias con Menores, fruto de los convenios auspiciados por la Junta de Andalucía mediante sucesivas Ordenes de Convocatoria de Subvenciones de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social.

Los objetivos que persiguen estos Proyectos y Programas de Tratamiento a Familias con Menores (en adelante PTF) se elaborarán y pondrán en marcha, tanto en la que pudiéramos llamar fase de adopción de medidas preventivas, como en fases posteriores de intervención, cuando las medidas de protección, propiamente dichas, previa declaración de situación legal de desamparo de los menores, han sido ya adoptadas. La finalidad de tales proyectos de intervención social, va destinada, en unos casos, al logro de una situación favorable al mantenimiento de los menores en su núcleo familiar, evitando cualquier situación de riesgo a los mismos y proporcionando a las familias las habilidades y/o recursos técnicos necesarios para superar la situación de crisis o la eliminación de la situación de riesgo cuando se ha producido y en otros, va asociada a la fase de seguimiento de la familia de origen, cuando la declaración legal de desamparo ya se ha producido.

Estos Proyectos o Programas vienen precedidos de un diagnóstico exhaustivo de la situación familiar y han de contar con la aceptación y compromiso por parte de la familia. Tienen siempre un horizonte temporal e incluyen un sistema de indicadores que permiten la evaluación continuada y final. Entre los sectores de intervención que se abordan en los PTF, en aquellos supuestos en que así es necesario, nos encontramos la necesidad de un cambio en las condiciones de la vivienda familiar, siendo este elemento en muchas ocasiones clave del éxito del resto de elementos que confluyen en el Programa, sostenido en la interdisciplina e intersectorial, así como en la integración.

En este sentido, consideramos que, entre las medidas de carácter preventivo que cabe adoptar ante situaciones de riesgo para el menor, estaría el posible realojo de la unidad familiar en un inmueble y hábitat normalizado que coadyuve al cumplimiento de los objetivos del programa de protección de los derechos del menor que se esté desarrollando; ello, obviamente cuando las condiciones de la vivienda o del entorno puedan incidir de manera decisiva en su situación.

Asimismo, la reunificación familiar de los menores declarados en desamparo depende, en gran medida -como en el caso de la queja a la que hemos hecho referencia-, de la disponibilidad de una vivienda digna y adecuada sin perjuicio de que también se sigan cumpliendo el resto de las medidas propuestas en el PTF por la entidad de tratamiento familiar. En no pocas ocasiones, el mero traslado de familias en situación de exclusión a viviendas normalizadas, sin que previamente se haya puesto en marcha un programa de tutela social serio y personalizado, ha conllevado un mero traslado de la problemática socio-familiar que afecta al menor de un lugar a otro de la ciudad.

Por ello, esta medida únicamente puede tener sentido si se adopta con un carácter complementario de otras medidas puestas en marcha previamente para proteger los derechos del menor y facilitar, en su caso, la tutela social de la unidad familiar. Por lo demás, tratándose de una medida excepcional, que supone una intervención de discriminación positiva sobre un derecho constitucional, como es el de acceder a una vivienda digna y adecuada, que en la actualidad no está garantizado para toda la ciudadanía, dado el enorme déficit existente de inmuebles protegidos para atender a los más necesitados, su adopción debe contemplarse normativamente de manera expresa y justificarse motivadamente en cada caso.

La coordinación entre Administraciones y órganos dentro de las mismas, a fin de intentar dar solución a la diversidad de cuestiones que se pueden plantear con motivo de las medidas que se adopten en orden a tutelar la protección de los menores,

concretamente en materia de vivienda, al mismo tiempo que es necesaria, constituye un derecho del menor que debe ejercerse en beneficio de su situación personal y familiar. En esta línea se pronuncia el art. 7 del Decreto 42/2002, de 12 de Febrero, del Régimen de Desamparo, Tutela y Guarda Administrativa (BOJA 16-2-2002).

En consecuencia, nos dirigimos a la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social (como competente en materia de planificación, coordinación y control de los servicios, actuaciones y recursos relativos a la protección de menores, así como su desarrollo reglamentario) y a la de Obras Públicas y Transportes (como competente en materia de vivienda) con objeto de conocer su posición al respecto y, en su caso, las medidas que pudieran adoptar –ya fueran de carácter normativo o de otro tipo– encaminadas a facilitar el acceso a viviendas dignas a las familias a las que la satisfacción de este derecho se configure como medida necesaria (aunque complementaria de otras) para atender las necesidades de los menores con objeto de garantizar su desarrollo integral y promover una vida familiar normalizada.

También trasladamos nuestra posición a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, dado el protagonismo que la Ley 1/1998, de 20 de Abril, de los derechos y la atención al menor, le otorga a las Corporaciones Locales andaluzas, en cuanto competentes para el desarrollo de actuaciones de prevención, información y reinserción social en materia de menores, así como para la detección de menores en situación de desprotección y la intervención en los casos que requieran actuaciones en el propio medio; siendo igualmente competentes para apreciar, intervenir y aplicar las medidas oportunas en las situaciones de riesgo, con objeto de conocer también su posición al respecto y con objeto, también, de que nos trasladaran sus sugerencias, así como respecto a las medidas que se pudieran adoptar por las Corporaciones Locales encaminadas a facilitar el acceso a viviendas dignas a las familias en las que la satisfacción de este derecho, se configure como medida necesaria y complementaria de otras, dentro del conjunto de actuaciones que las Administraciones con competencia en materia de protección de menores, deben adoptar para atender las necesidades del menor tendentes a garantizar su desarrollo integral y a promover una vida familiar normalizada.

De esta última Federación conocimos que en relación a la protección de menores, las Corporaciones Locales desempeñan el papel de intervención social a través de los programas desarrollados por los Servicios Sociales Comunitarios y, respecto a la cuestión de fondo planteada en la queja, pasaría por la necesaria habilitación legal para que en los procesos de adjudicación de viviendas protegidas se pudiera considerar, y puntuar, los casos de acceso a vivienda de familias en proceso de agrupamiento posterior a situaciones de acogidas de los menores miembros de la misma, ya que actualmente la puntuación relativa a “*convivencia de la unidad familiar*” no les puede ser de aplicación, por no existir respecto a los hijos en régimen de acogimiento en virtud de lo previsto en el art. 8.1 del Decreto 413/1990, de 26 de Diciembre.

Por otro lado, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sin perjuicio de sus competencias de impulso normativo, parecía compartir con esta Institución que fuera la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social la que debía valorar el problema y proponer una solución. En este sentido, el Director General de Arquitectura y Vivienda nos manifestó que “*A la vista de la citada normativa, podemos concluir que mediante los correspondientes convenios o acuerdos con los promotores públicos y Ayuntamientos, se puede incluir como criterio de preferencia en el acceso a la vivienda*

*protegida la circunstancia de las familias a las que se refiere el escrito de queja, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente programa, y pudiendo condicionar el citado acceso a que se haga efectiva la reagrupación familiar en un plazo determinado. La inclusión del criterio mencionado debería valorarse y proponerse por la Consejería de Igualdad y Bienestar Social”.*

La Consejería para la Igualdad y Bienestar Social nos comunicó, en un primer momento y a través del informe emitido por el Jefe de Servicio de Protección del Menor que dicha Consejería “*no tiene competencias a la hora de fijar o establecer los criterios de baremación para poder acceder a estas viviendas, correspondiendo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los Ayuntamientos, conforme a lo establecido en el art. 4.1 a) y 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local*”. Esta respuesta nos causó sorpresa por cuanto el objeto de nuestro escrito era interesar el parecer de dicha Consejería sobre la cuestión planteada.

Por ello, formulamos a la Consejera para la Igualdad y Bienestar Social **Sugerencia** en el sentido de que, de manera coordinada entre ambas Consejerías (Igualdad y Bienestar Social y Obras Públicas y Transportes) estudiaran contemplar normativamente, elaborando la correspondiente propuesta, las medidas destinadas a que cuando se produzcan las circunstancias que aconsejen el cese de la situación legal de acogimiento, se contemple, ponderando el resto de requisitos exigibles para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea su naturaleza, fomentar el acceso a una vivienda digna y adecuada para facilitar el reagrupamiento familiar de los hijos que estén en acogimiento, condicionando este acceso, llegado el caso, a que se haga efectiva la reagrupación en un plazo de tiempo determinado.

En todo caso, cualquiera que fuera la regulación que se estableciera, entendimos que la unidad familiar debe cumplir los requisitos exigidos por la legislación de viviendas protegidas, cualquiera que fuera la naturaleza de la promoción a la que concurriría, y debería elaborarse, como preceptivo, un informe de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social en el que, en los términos que se determinara, se pusiera de manifiesto la especial relevancia de que la unidad familiar acceda a una vivienda digna y adecuada para hacer posible el reagrupamiento de la familia.

Como respuesta, la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social nos comunicó que ya en el Plan Andaluz de Vivienda Suelo 2003-2007, en su art. 3, se recoge «A los efectos del presente Decreto se considera familia con especiales problemas sociales aquellas respecto de las cuales desde los Servicios Sociales Comunitarios se indiquen carencias personales, económicas, labores o de otra índole que en su conjunto provoquen una situación de exclusión social o el riesgo de acceder a ella». Asimismo, el art. 12.3 y 12.4 del Decreto 149/2996, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, señala, en su art. 12.3, que «... podrán tener preferencia para acceder a una vivienda protegida, en los términos que se fijen en el correspondiente plan de vivienda las personas que se encuentran dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la vivienda». Seguidamente, el art. 12.4 recoge expresamente «La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer criterios de preferencia para la selección de las personas destinatarias de sus promociones». Al margen de todo ello, la Consejera para la Igualdad y Bienestar Social aceptaba la Sugerencia “*en relación con la necesaria coordinación con otras áreas de esta Administración autonómica así como, a la posibilidad de otorgar una mayor*

*flexibilidad en la aplicación de los criterios, dependiendo de los informes que se acompañen por parte de cuántos órganos intervengan así como de las circunstancias particulares en cada uno de estos supuestos y realizar las actuaciones para que ello sea posible”.*

Finalmente, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que también nos daba cuenta de la normativa citada por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, nos indicaba que siempre que la unidad familiar reuniera los requisitos de carácter general exigidos por la legislación de viviendas protegidas, podía ser en el marco de los Convenios o Acuerdos firmados con la Consejería para la Igualdad donde el reagrupamiento de los hijos que estuvieran en acogiendo donde debía incluirse como un criterio de adjudicación, condicionado al informe previo de los Servicios Sociales para que se pusiera de manifiesto la especial relevancia de que la unidad familiar accediera a una vivienda digna y adecuada para el efectivo reagrupamiento.

En este sentido, ya se había mantenido un primer contacto entre ambas Consejerías, acordándose la creación de un Grupo de Trabajo cuyo objetivo sería *“el análisis de aquellos supuestos que, como el que nos ocupa, requieran de una atención primordial y, en su caso, puedan establecerse como criterios a tener en cuenta para decidir el correspondiente orden de prioridad en la adjudicación de viviendas protegidas”.*

Con ello, entendimos que se había aceptado la resolución formulada por esta Institución y, por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 2. 8. Procedimiento para facilitar la permuta de viviendas.

Esta Institución, en diferentes ocasiones (por ejemplo dentro de la Sección Primera de los Informes Anuales al Parlamento de Andalucía, *La situación de los Derechos y Libertades Constitucionales de los Andaluces a Tenor de la Actuación Administrativa*, en el apartado dedicado a los *Derechos relativos a la Vivienda y al Urbanismo*, de los años 1996, 1999, 2003, 2004 y en el año 2005) ha manifestado en sus Informes Anuales al Parlamento de Andalucía que sería más que conveniente que la Consejería de Obras Públicas y Transportes creara una bolsa de viviendas y estableciera, reglamentariamente, un procedimiento para facilitar la permuta de viviendas protegidas, tanto de promoción pública como privada, entre los titulares de las mismas. Por ello, abrimos de oficio la **queja 07/5286** con objeto de trasladar nuestra posición a esta Consejería.

En diversas ocasiones se vienen recibiendo en esta Institución quejas en las que la pretensión de las personas interesadas es otra que la de obtener una permuta de la vivienda por razón de su localización, altura u otras circunstancias, considerando el interesado que podría encontrar otra que fuera más idónea que la suya para el desarrollo de su vida personal y familiar.

En todas estas quejas se ha puesto de manifiesto, y cada vez con mayor frecuencia, la inexistencia de un canal, de una vía, que permita poner en contacto a las distintas personas interesadas en permutar sus viviendas. Es verdad que si dos personas se ponen de acuerdo y piden la previa autorización de la Administración, ésta, en todos los supuestos que lo estima procedente, la concede; pero el problema, muchas veces, es

la falta de información que, entre los solicitantes, existe para hacer factible las permutas de viviendas.

Por tal motivo, y teniendo en cuenta que se trata de familias que, en la inmensa mayoría de los casos, cuentan con unos insuficientes medios económicos, creímos que sería de gran interés el que se creara un banco de datos, en el que todos los interesados en permutar viviendas pudieran incluir sus demandas y se facilitara una información, lo más completa y transparente posible, a los distintos demandantes. Se trata, en definitiva, de facilitar la movilidad en el parque residencial de familias que tienen serias dificultades, si no una clara imposibilidad, de hacerlo por otros medios, toda vez que, como titulares de una vivienda de promoción pública, no pueden acceder a otra salvo previa renuncia de la que poseen. Y, en todo caso, como unidades familiares en precaria situación económica no pueden acceder a las viviendas al precio de mercado.

Así, por ejemplo, un reclamante nos indicaba que vivía en una tercera planta, con su esposa minusválida, que necesitaba asistencia incluso para moverla en la cama. Dado que no tenían posibilidades económicas para acceder a otra vivienda, solicitaban la permuta de la suya por una en planta baja. En otra queja, la interesada se dirigía a nosotros para exponernos que vivían en un octavo piso, sin ascensor; tanto ella, como su marido, eran minusválidos y su marido necesitaba una silla de ruedas para moverse, por lo que le era imposible salir a la calle, a pesar de la recomendación que en tal sentido, para su rehabilitación, había efectuado su médico. En otro supuesto, la interesada nos exponía que habitaba una vivienda, con una sola habitación, para el matrimonio y sus tres hijos. El hacinamiento y el no poder disponer de un espacio suficiente en la vivienda, ocasionaba una situación incómoda en la familia, que se había agravado al nacer dos hijas mellizas, entonces de pocos meses. Venía solicitando la permuta de la vivienda, incluso por una de sólo dos habitaciones, pero no obtenía respuesta alguna de los poderes públicos.

Desde la perspectiva de la discapacidad, con motivo del Informe Especial al Parlamento de Andalucía de título “*Personas prisioneras en sus viviendas*” (publicado en Noviembre de 2003), tuvimos ocasión de describir la situación de enclaustramiento en la que vive gran parte de las personas discapacitadas en Andalucía, en su mayoría personas mayores. Y es que resulta que aproximadamente 400.000 personas de este grupo de edad en Andalucía están afectadas por alguna discapacidad. Pero es evidente que no es éste su único problema.

En cuanto a las personas mayores en Andalucía, es preciso recordar que –en el momento de redactar el Informe Especial- se trataba de un colectivo formado por 1.073.976 miembros y que representaba el 14,60 % de la población de Andalucía, que era de 7.357.558 personas. Si los factores que configuraban aquel escenario demográfico permanecieran constantes, en el año 2010 constituirán el 15,76% de nuestra población andaluza. En Andalucía, alrededor del 39,43% de las personas mayores de 65 años poseían alguna discapacidad.

En tales supuestos, la necesidad de un cambio de vivienda puede venir determinada no sólo por la existencia de barreras, sino, sobre todo, por la necesidad de que estas personas mayores cuenten con el acompañamiento y atención de familiares.

Por otro lado, la movilidad laboral, sobre todo cuando tiene consecuencias de traslado a otros municipios o provincias, se ve extraordinariamente limitada por la

dificultad, cuando no imposibilidad, de acceder a una vivienda a precio asequible en el lugar en el que se oferta el trabajo.

Ello está teniendo perfiles muy excluyentes no sólo por la escasez de la oferta inmobiliaria protegida, sino también por otros factores como son la creciente exigencia de residir durante determinados periodos de tiempo en el municipio en el que se construyen promociones de viviendas protegidas. En fin, la permuta puede tener también su origen en razones de espacio, motivada por el mayor número de miembros que, por distintas razones, se incorporen a la unidad familiar.

Es más, creemos que nada se opondría a la normativa actual que se autorizaran estas permutas sin establecer un «*numerus clausus*» de supuestos que justificasen el cambio interesado. Se trataría, en suma, de facilitar, como decíamos al principio de este escrito, la movilidad del parque protegido de viviendas con la finalidad de que la población residente en la misma pudiera acceder a la que, por sus circunstancias personales, familiares, etc., estimen más adecuada.

Por ello, formulamos a la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio **Sugerencia** en el sentido de que se estudiara la conveniencia de crear una bolsa de viviendas que se oferten para su permuta entre titulares de inmuebles protegidos, ya fuera por motivos personales, familiares, de discapacidad, laborales, etc.

La norma que, en su caso, cree esta base de datos deberá contemplar el procedimiento para la autorización de las permutas que, en todo caso, deberá respetar los requisitos de la legislación de viviendas protegidas en lo que concierne a las posibles personas beneficiarias, precio, uso y disfrute de las mismas y, a esos efectos, los contratos que se firmen para hacer efectivas tales permutas deberán ser visados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes con carácter previo a la resolución que autorice aquéllas.

Asimismo, consideramos que desde la Consejería de Obras Públicas y Transportes sería conveniente, para facilitar las permutas de vivienda, que se impulsaran medidas destinadas a suprimir obstáculos que puedan surgir, derivados del hecho de que la titularidad de los inmuebles pertenezcan a distintas entidades públicas. A estos efectos, se podrían establecer convenios entre las Administraciones Públicas que faciliten la incorporación de los inmuebles a la bolsa de viviendas y los de permuta entre éstas.

En su primera respuesta, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda nos dijo que el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, no regula la permuta como forma de acceso a la vivienda protegida, aunque deja abierta la posibilidad de usar esta fórmula al regular las segundas transmisiones en su art. 26.2 y 51.2, por lo que no habría obstáculo legal para admitir la permuta de viviendas.

Entendían, también, que la práctica de la permuta de vivienda no podía agotarse con la creación de una bolsa de viviendas para permutar pues con ella no se daba respuesta a las diferentes situaciones de necesidad de cambio de vivienda, por lo que consideraban más conveniente su integración en un registro general de demandantes de vivienda, como apartado o sección del mismo que permitiría gestionar de manera más eficaz la demanda de viviendas en Andalucía.

Por ello y dado que, a juicio de esta Institución, no se aclaraba con esta respuesta la posición de la Dirección General, si estaba dispuesta a asumir el contenido de la Sugerencia formulada y, en consecuencia, impulsar las medidas oportunas para que se creara una bolsa, registro o base de datos, destinada a facilitar la permuta de viviendas entre titulares de inmuebles protegidos, nos volvimos a dirigir a la misma.

En su nueva respuesta, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura nos comunicó que la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio había incluido en el proyecto de Decreto de aprobación del Plan Concertado de vivienda y Suelo 2008-2012 la posibilidad de que las personas adjudicatarias en régimen de arrendamiento de las viviendas propiedad de la Junta de Andalucía puedan permutar las mismas.

En relación al resto de las viviendas y dada la complejidad que la figura puede alcanzar por las diferentes titularidades públicas e, incluso, privadas, la Dirección General se comprometía a realizar diversos estudios sobre los mecanismos que posibilitarían la permuta, teniendo en cuenta los diferentes títulos de acceso a las viviendas y las limitaciones derivadas de los requisitos exigidos en los programas en cuanto a superficies, precios máximos, requisitos de ingresos y composición familiar.

Con esta respuesta entendimos que se aceptaba la resolución formulada en lo que respecta a las viviendas de titularidad autonómica y, respecto del resto, suspendimos nuestras actuaciones con objeto de, pasado un tiempo prudencial, volver a dirigirnos a la Dirección General con objeto de conocer las actuaciones que viniera realizando.

2. 2. 9. Retrasos en emitir certificado de vivienda para reagrupamiento familiar en migración.

La **queja 06/2949** la presentó una mujer indicándonos que reuniendo los requisitos para regularizar la situación de su hija, solicitó *“el informe que requieren en la oficina de extranjeros sobre mi vivienda, ante el Ayuntamiento de Sevilla, con fecha 13 de Enero de 2006. Tras haber efectuado la visita en fecha muy reciente, 5 meses después de la petición, aún no lo han emitido, dándole como respuesta la Gerencia de Urbanismo que el técnico que me lo debe de hacer se fue de vacaciones y debo esperar a que vuelva para tenerlo. Considero excesiva la espera, de ya más de 6 meses, y lo que aún me puede quedar para obtener el informe solicitado”*.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Sevilla, éste nos comunicó que el certificado solicitado por la interesada ya se le había expedido, por lo que, en relación a esta cuestión concreta, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja.

No obstante ello, en este informe del Ayuntamiento de Sevilla se ponían de manifiesto una serie de cuestiones de carácter general, tales como el plazo de más de siete meses que tardaban las Unidades de Conservación de la Edificación y de Gestión Administrativa, de la Gerencia Municipal de Urbanismo -al menos en este caso-, en emitir el informe de idoneidad de vivienda, necesario para la tramitación del procedimiento de reagrupamiento familiar de los extranjeros residentes en España, a los que le fue encomendada esta tarea en virtud de Resolución del Gerente de Urbanismo de fecha 10 de Agosto de 2005. Como razones que, en principio, justificaban esta tardanza, y por ende la imposibilidad de cumplir el plazo previsto para la emisión del informe

aludido en el art. 42.2 del Real Decreto 2393/2004, de 30 de Diciembre del Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000 sobre derechos y libertades de los extranjeros en España, en el plazo de 15 días a contar desde la solicitud, se esgrimían, por un lado, las relativas al gran número de solicitudes que, desde que se efectuó la encomienda de gestión antes aludida, se habían presentado (aproximadamente unas 1.300), lo que unido al desarrollo de las tareas propias de la Unidad de Conservación de la Edificación (expedientes en vía de policía edificatoria, con la priorización de la tramitación de actuaciones de carácter inminente y urgente ante situaciones de peligrosidad así como las actuaciones derivadas de la Inspección Técnica de Edificios), hacían imposible el cumplimiento del plazo marcado legalmente.

Por otro lado, se aducían otra serie de factores que planteaban una especial singularidad, como la barrera del idioma (tanto para informar sobre la documentación como para los contactos telefónicos previos a la visita de inspección), las situaciones irregulares en materia de empadronamiento y la dificultad para aportar la documentación que acreditaba el título de ocupación de la vivienda, todas ellas ajenas a la organización y funcionamiento de las Unidades del Departamento de Control de la Edificación.

No obstante ello, la relativa a la acumulación de esta tarea a las propias de la Unidad de Conservación de la Edificación, que hacía que por la misma fuera imposible cumplir con el plazo legal establecido para la emisión del reiteradamente mencionado informe de idoneidad de vivienda para el reagrupamiento familiar, considerábamos que afectaba a la esfera de las competencias administrativas de autoorganización y funcionamiento de ese organismo municipal.

Sin embargo, lo que más preocupaba a esta Institución de la redacción del precepto del Reglamento de Extranjería al que nos venimos refiriendo, en lo que concierne a la acreditación del estado de la vivienda a través de informe municipal o de acta notarial, era el hecho de que algunos Ayuntamientos, como es el caso del de Sevilla a través de la respuesta que nos había enviado la Gerencia Municipal de Urbanismo, entendían que transcurrido el plazo de 15 días desde la solicitud, la vía a utilizar era opcional para el reagrupante y que no existía una obligación legal de responder a la solicitud presentada, ya que el interesado siempre podía acudir alternativamente a un fedatario público.

Es verdad que el legislador podría haber establecido, a través de una norma con rango de ley, pura y llanamente la elección para el reagrupante de acudir al Ayuntamiento o al fedatario público. Sin embargo, entendemos que si se ha realizado una petición de informe al Ayuntamiento, éste tiene la obligación de emitirlo, dando una respuesta expresa a su petición a tenor de lo establecido en el art. 42.1 de la Ley 11/1999, de 14 de Enero de modificación de la Ley 30/1992, de 28 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC).

Por tanto, si se interpreta que el Reglamento de Extranjería, transcurrido ese plazo, exonera a la Administración de la emisión del informe, entendemos que el art. 42.2 del citado Reglamento vulneraría el principio de jerarquía normativa, al ir en contra de lo previsto en el art. 47.1 LRJPAC y, en consecuencia, sería nulo de pleno derecho a tenor de lo dispuesto en el art. 71.2 LRJPAC.

Por todo ello, formulamos a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla **Recomendación** con objeto de que, previos los trámites legales oportunos, se dotara de los medios materiales y personales adecuados a la Unidad de Conservación de la Edificación, a fin de que la misma pudiera emitir los informes de idoneidad de vivienda a los que se refiere el artículo 42.2 del Real Decreto 2393/2004, de 30 de Diciembre, de Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España, en el plazo de 15 días que el mismo prevé o, al menos, en el plazo más razonable posible, a fin de no defraudar las legítimas expectativas de las personas extranjeras residentes en España que quieren ejercitar su derecho al reagrupamiento familiar.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, con independencia de que el citado precepto prevea que los requisitos de idoneidad de vivienda puedan ser acreditados mediante acta notarial mixta de presencia y manifestaciones, en caso de que la Corporación Local no hubiera procedido a emitir el informe de disponibilidad de vivienda adecuada en el plazo señalado normativamente, se procediera a contestar expresamente las solicitudes que al respecto se formularan, por cuanto que a ello le obliga la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Como respuesta, la Gerencia nos indicó que la Unidad de Conservación de la Edificación no entendía que transcurrido el plazo legal de emisión del informe, la vía era opcional para el reagrupante y que no existiera la obligación legal de responder a la solicitud presentada, por lo que la citada Unidad, aunque fuera de plazo, contestaba expresamente todas las solicitudes formuladas, excepto en las que los interesados desistieran de su solicitud. Respecto a la falta de medios, la Unidad ya había puesto en conocimiento de los responsables la falta de los mismos.

Posteriormente, se nos comunicó que se había creado una nueva Sección de Gestión Administrativa, a la que se le había encomendado la competencia de la producción de los informes, que estaba en disposición –una vez resueltas las solicitudes existentes hasta aquel momento- de emitir los informes en el plazo de 15 días, establecido legalmente. Con ello, entendimos que se había aceptado nuestra resolución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

### **2. 3. Obras Públicas y Transportes.0**

#### **2. 3. 1. Obras Públicas.**

##### **2. 3. 1. 1. Deficiencias en carreteras y caminos públicos.**

La **queja 06/2532** la presentó el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zújar (Granada), que nos remitía Acuerdo del Pleno Municipal de 25 de Mayo de 2006, en el que se solicitaba a la Diputación Provincial de Granada la asunción de la titularidad de la carretera que, partiendo de Carramaiza, confluye con la carretera de Cortes de Baza a Campo Cámara. Añadía que dicha solicitud se había formulado anteriormente en varias ocasiones, sin que se hubiera resuelto sobre la misma, perjudicando los intereses municipales y vecinales en orden a un adecuado mantenimiento y conservación de esta vía de comunicación.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe a la citada Diputación Provincial, ésta nos comunicó que, al ser el tramo de carretera de titularidad

municipal, había que tener en cuenta que el art. 18 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, establece que los cambios de titularidad de las carreteras son competencia autonómica y que, por ello, correspondería a dicho organismo resolver la petición municipal. En todo caso, nos indicaban que la Diputación Provincial había puesto en marcha, desde el año 2000, el Plan de Caminos Rurales (financiado en un 60 % por la Consejería de Agricultura y Pesca, un 30 % la Diputación Provincial y un 10 % los Ayuntamientos afectados) para atender la conservación de los caminos de competencia municipal. Por ello, el Ayuntamiento podía incluir el citado tramo en dicho Plan.

Ante esta respuesta, solicitamos del Ayuntamiento que nos remitiera las alegaciones que considerara convenientes, con objeto de, en su caso, continuar nuestras actuaciones. Cuando recibimos ésta, interesamos un nuevo informe a la Diputación Provincial con objeto de que reconsiderara la posibilidad de que asumiera la iniciativa de afrontar el acondicionamiento del camino e iniciara el procedimiento de adquisición de su condición de carretera, asumiendo con su conformidad a tal efecto las competencias que, sobre dicho camino, ostentaban los municipios de Cortes de Baza y Zújar.

En una nueva respuesta de la Diputación Provincial, no observamos una acogida favorable a asumir esta iniciativa, dado el carácter interlocal del camino (Zújar-Cortes de Baza), de afrontar su completo acondicionamiento, para que fuera posible iniciar el procedimiento de su transformación en carretera, asumiendo, con la conformidad de los respectivos Ayuntamientos, la titularidad de las competencias que ostentan sobre el citado camino.

Así las cosas y, ante esta discrepancia, a esta Institución le preocupaba –y así se lo trasladamos al Presidente de la Diputación Provincial de Granada- que, en definitiva, el núcleo de población de Carramaiza siguiera contando como única vía de comunicación con este camino que, según el Ayuntamiento, no presentaba las adecuadas condiciones de seguridad y conservación que la población demandaba. Se planteaban alternativas de solución a este problema, como la inclusión de la mejora del camino en el Plan de Caminos Rurales o en el Plan de Cooperación a las Obras y Servicios Municipales (aunque se señalaba que ésta última posibilidad había sido declinada por el Ayuntamiento de Zújar). Sin embargo, sobre la primera propuesta, interesábamos nuevamente que nos indicara las razones de la falta de respuesta positiva que, según el Ayuntamiento, se había venido produciendo de incluir el acondicionamiento de los dos kilómetros del camino que discurrían por su término municipal en el Plan de Caminos Rurales, mientras que sí se habrían atendido las peticiones de otros municipios de la comarca.

En fin, para tratar de buscar la alternativa de solución más viable a este prolongado problema, formulamos **Sugerencia** de que se convocara al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zújar para que se concretaran los compromisos que se podrían asumir por cada una de las dos Administraciones, de forma que los vecinos de Carramaiza pudieran disponer de una vía de comunicación en adecuadas condiciones de conservación y con garantías de seguridad.

La Diputación nos indicó, posteriormente, que aceptando nuestra Sugerencia, iba a convocar al Alcalde para celebrar la reunión y llegar a una solución del conflicto. Tras esta reunión, se llegó al acuerdo de que la Diputación Provincial iba a asumir el arreglo

de la carretera, ya fuera directamente o incluyéndolo en el Plan de Caminos Rurales. Finalmente, y tras interesar de ambas Administraciones que nos mantuvieran informados de la fecha en la que podrían comenzar las obras, el Ayuntamiento de Zújar nos informó que tras las gestiones realizadas por dicha Corporación Municipal ante la Diputación Provincial y la Administración Autonómica para mejorar la carretera, estaba previsto que, en los primeros meses de 2009, se pudieran llevar a cabo tales obras de mejora de la misma, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba en vías de solución.

La propietaria de un restaurante situado en el término municipal de Moguer (Huelva) nos indicaba, en la **queja 06/3250**, que debido a las obras de acondicionamiento de la carretera autonómica A-494, entre sus pk 2,5 y 7,8, a su paso por la localidad de Moguer, se proyectaba una glorieta de distribución del tráfico rodado en las intersecciones con el acceso a la población, el camino de acceso a Montemayor y la carretera provincial HV-6231, en la que se situaba su negocio, en una parcela de un polígono industrial.

Siempre según la interesada, las obras comenzaron a ejecutarse en el año 2001, pero debido a la inadecuación del proyecto, se produjo la ocupación de la parte delantera del restaurante, anulando el aparcamiento existente y produciendo un desnivel de medio metro que, prácticamente, impedía el acceso al local. Continuaba diciéndonos que, desde un primer momento, pusieron los hechos en conocimiento del Ayuntamiento, como titular responsable de las zonas comunes y públicas del polígono industrial, así como de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva, como gestora y responsable de las mencionadas obras.

Después de transcurridos cuatro años, en los que habían tenido innumerables reuniones auspiciadas por el Ayuntamiento de Moguer, con la asistencia de representantes de la Diputación Provincial como titular de la carretera provincial HU-6231 y de la Junta de Andalucía, alegaba la compareciente que, desafortunadamente, a causa de la descoordinación de las Administraciones implicadas, estas gestiones no han dado resultado concreto alguno, sino vagas e imprecisas promesas, que aún reconociendo el perjuicio causado no han servido para ofrecer solución alguna.

Dado que la interesada se había dirigido al Ayuntamiento de Moguer, nosotros interesamos informe a éste con objeto de que, de forma coordinada con el resto de Administraciones implicadas, articulara una solución satisfactoria para los intereses generales, pero que no causara los graves perjuicios que la afectada denunciaba. La respuesta del Ayuntamiento fue que la adaptación de la rasante no se pudo llevar a cabo en su momento debido a la oposición del difunto marido de la reclamante. Por ello, volvimos a interesar un nuevo informe con objeto de que nos indicara si dichas adaptaciones para posibilitar el uso, siquiera fuera parcial, del aparcamiento se iban a efectuar y, en tal caso, el plazo aproximado en que se acometerían.

En su nueva respuesta, el Ayuntamiento parecía desentenderse del problema que afectaba a la reclamante. Nosotros valoramos, y así lo indicamos, que al tratarse de una infraestructura deficientemente ejecutada en los accesos al municipio sobre la que, en su día, se acordó su remodelación por los organismos que tenían la competencia de la carretera o de la glorieta, se encontraba obligado a interesar, formalmente, a dichos organismos una solución técnica adecuada, que permitiera resolver los problemas de

acceso al restaurante que se habían ocasionado a la interesada. Además, se trataba de una actuación que se venía interesando desde hacía varios años.

Por ello, y partiendo de nuestra discrepancia con lo expuesto en el informe de los Servicios Técnicos municipales, dado que se trataba de unas infraestructuras de acceso al municipio que no resultaban ajenas al interés general del municipio y que habían ocasionado un perjuicio singular a la reclamante, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Moguer **Recomendación** para que convocara a los representantes de las administraciones autonómica y provincial que estimara procedentes, de forma que, sin dilaciones, se articulara una solución técnica del problema, estableciendo los compromisos y actuaciones que le corresponde asumir a cada Administración.

Sin embargo, de esta resolución y a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Moguer, por lo que, finalmente, tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente de la citada Corporación Local a nuestra resolución.

También el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcolea del Río (Sevilla) nos indicó en la **queja 07/1229** su preocupación por la peligrosidad que suponía una curva en el término municipal, situada en carretera A-4104 entre Alcolea del Río y Guadajoz, de obligado paso para acceder a la autovía A-4, a su paso por el río Corbones (acceso inmediato a la pedanía de Guadajoz). Añadía que eran frecuentes los accidentes en la curva y hacía poco se había producido un trágico accidente mortal en la misma. Se habían dirigido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla para que se revisara el trazado de la carretera en lo que se consideraba que constituía un punto negro, a fin de evitar nuevas desgracias.

Tras dirigirnos a esta Delegación Provincial, se nos indicó que la titularidad de la carretera había pasado a la Diputación Provincial, pero que estaba realizando unos trabajos topográficos para la rectificación del tramo peligroso que se pondría a disposición de la Diputación Provincial. Continuamos actuaciones para conocer, tras el traspaso de la titularidad de la carretera, las actuaciones que tuviera previsto realizar para la eliminación de este punto negro de la carretera.

Finalmente, la Diputación Provincial –después de varias actuaciones- nos comunicó que en aquellos momentos (Abril de 2008) era imposible determinar si en el presupuesto de 2009 se incluiría una partida destinada a las obras de rectificación de la carretera A-4104 en el tramo del cruce del Río Corbones. Al respecto, reconocemos que, en principio, la determinación de las concretas intervenciones a ejecutar con cargo al próximo ejercicio presupuestario debían centrarse en aquellas actuaciones que se consideraran prioritarias por razones de seguridad en el tráfico viario o de prestación de un mejor servicio a los usuarios por lo que, en principio, resultaba comprensible la respuesta emitida en el sentido de que, por el momento, no se podía determinar si se abordaría durante el próximo año la ejecución de la obra demandada por el Ayuntamiento de Alcolea del Río. Por ello, no considerábamos procedentes nuevas gestiones por nuestra parte en torno a este asunto y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 07/5143**, el interesado nos denunciaba el mal estado en que se encontraba el camino que iba desde la Venta del Hongo a la Marañosita Alta, que

saliendo de la CN 322, en el kilómetro 223, afectaba a los términos municipales de Orcera, La Puerta de Segura y Puente de Génave, en la provincia de Jaén. El camino lo arregló, hacía 6 años, el Ayuntamiento de Orcera y desde entonces no habían vuelto a arreglarlo, por lo que contaba con muchos baches para poder circular por él.

Nos dirigimos a los tres Ayuntamientos citados por el interesado. Puente de Génave nos manifestó que el camino no discurría por su término municipal; Puerta de Segura que había solicitado su arreglo a través del Consorcio de Caminos, dependiente de la Diputación Provincial, y Orcera señalaba que, al afectar a varios términos municipales, su mantenimiento y conservación correspondía a la Diputación Provincial de Jaén.

Por ello, nos dirigimos a ésta, que en su respuesta descartaba su competencia sobre el camino y la atribuía a los municipios por cuyo término discurría o a la Consejería de Agricultura en aquellas partes del mismo que se solapaba con vías pecuarias; en todo caso, la Diputación indicaba que los Ayuntamientos podían proponer su arreglo a través de los Programas de Actuación Provinciales. Por consiguiente y dado que la aldea se encontraba en el término municipal de Orcera, interesamos de este Ayuntamiento si había propuesto el arreglo del camino a la Diputación Provincial.

En la respuesta que recibimos, nos daba cuenta de la intención municipal de incluir el camino en los Planes de Actuación para solventar los deficiencias del mismo. Por consiguiente y aunque la intención municipal debía concretarse en la solicitud formal a la citada Diputación Provincial de inclusión de las obras de arreglo del camino en sus Planes de Actuación y que fuera acogida favorablemente dicha pretensión (por tanto, se encontraba sujeta a trámites administrativos que se podían dilatar), entendimos que el problema estaba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en este expediente de queja.

Con fecha 20 de Julio de 2006 se inició la tramitación de otro expediente de queja incoado a instancias de una asociación de propietarios de una urbanización de Mojácar (Almería) por su disconformidad con el trazado previsto para la Variante de Mojácar Tr.2 desde PK. 3 a ALP-118 desde PK. 3 a ALP-118 (expediente en el que dimos por concluidas nuestras actuaciones por considerar que nos encontrábamos ante una discrepancia legítima del interesado, pero no ante concretas irregularidades). Tras ello, recibimos un nuevo escrito del presidente de esta asociación indicándonos que se habían dirigido al Consejero de Obras Públicas y Transportes mostrando su disconformidad con el trazado de la citada variante, sin que hubieran recibido respuesta alguna. Por ello, abrimos la **queja 06/5115** y nos dirigimos a esta autoridad con objeto de que se respondiera a la asociación de propietarios.

Tras diferentes actuaciones en la queja, finalmente conocimos, a través de la Dirección General de Carreteras (reiterándose en las razones por las que se justificaba la caracterización del tráfico para la vía afectada) que para profundizar aún más si cabía esta caracterización, se iba a encargar un nuevo estudio específico de movilidad del tramo de la variante en servicio y del proyectado del que, una vez que se realizara, se darían a conocer sus resultados.

Finalmente y a la vista de la información que nos fue remitiendo la citada Dirección General en el sentido de que la posible contratación de la obra y la elaboración del estudio de movilidad del tramo de la variante en servicio y del

proyectado, se encontraba pendiente del sentido favorable, o desfavorable, de la Declaración de Impacto Ambiental, procedimos a suspender nuestras actuaciones en tanto no se emitiera este dictamen, dado que la Dirección General de Carreteras se comprometía a informarnos, en su momento, del sentido de la Declaración de Impacto Ambiental.

La **queja 07/5480** la presentó un ciudadano de Alhaurín el Grande (Málaga) mostrando su rechazo por el proyecto de construcción de la carretera de Coín a Alhaurín de la Torre. Según el interesado *“Este proyecto es el de la carretera que va campo a través, arrasando todo lo que se encuentra por delante que va desde Coín a Alhaurín de la Torre. Lo lamentable es que el "arquitecto" que ha diseñado el trayecto se ha limitado a poner una carretera encima de los planos, sin tener ni idea de a qué perjudica; lo de a quién para la Junta es lo de menos. La fauna y flora que puede devastar a lo largo de esos kilómetros, no se le pasa a ese individuo por su cabeza, y si le pasa, pasa”*. Por esta misma cuestión también se presentaron la **queja 07/5397** y **queja 07/5645**.

Tras dirigirnos a la Dirección General de Carreteras, ésta nos indicó que se trataba del anteproyecto de la Variante Norte de Alhaurín el Grande, y que el mismo había quedado en suspenso a raíz de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública. Por ello y dado que se deducía que se iba a reconsiderar el trazado previsto, tal y como era la pretensión que motivaron las quejas, dimos por concluidas nuestras actuaciones en todas ellas.

En la **queja 08/1424**, el interesado nos indicaba que había solicitado en varias ocasiones durante los últimos cuatro años la reparación de la única carretera de acceso al núcleo de población de Chercos Viejos, perteneciente al municipio almeriense de Chercos. El interesado atribuía la competencia de la carretera al Ayuntamiento y añadía que éste no iba a promover la realización de las obras necesarias para su reparación, ni va a buscar ayuda alguna de otro organismo para que las subvencionara.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste nos comunicó que Chercos Viejos es una pedanía distante del núcleo principal, Chercos Nuevo, 2.800 m. por una carretera local de vía estrecha, con curvas de escasa visibilidad. Se asfaltó, por última vez, en 1995 y el pavimento estaba conservado y atendida su conservación por el Ayuntamiento. Los residentes del núcleo principal son 340 habitantes, en su mayoría pensionistas, por lo que los ingresos municipales no permitían afrontar el presupuesto para ensanchar la carretera. En Chercos Viejo residían 14 personas y el Ayuntamiento sólo podía afrontar, con su presupuesto, el abastecimiento de agua potable, desagües, arreglo de calles y conservación de edificios públicos. La circulación por la carretera era mínima, salvo los fines de semana, que venían algunos propietarios, y en el verano de vacaciones.

Terminaba su escrito indicando el Alcalde de Chercos *“el Alcalde informante considera improcedente elevar sus peticiones a esa Asesoría, menos cuando los Ayuntamientos dedican sus ingresos y subvenciones a la realización de las cuestiones más prioritarias en su municipio, y es lo que se está haciendo (...) Por todo ello, por el momento no es viable la realización de tan ingente obra dedicando este Ayuntamiento todo su esfuerzo a la ejecución de infraestructura de mayor beneficio para el municipio”*.

A la vista de esta respuesta, nos dirigimos al Ayuntamiento de Chercos para indicarle que, aún entendiendo que era al Ayuntamiento a quien correspondía determinar el orden de intervenciones para atender a las distintas necesidades públicas e interés general, desde unos recursos siempre escasos y siendo también conscientes de las limitaciones presupuestarias de los municipios, lo cierto era el estado de la carretera era muy deficiente, por lo que le formulamos **Sugerencia** en el sentido de que solicitara, por vía de colaboración, a la Diputación Provincial de Almería ayuda técnica y presupuestaria para adoptar las medidas que considerara prioritarias para mejorar la seguridad de la carretera a la que venimos haciendo referencia, en aquellos puntos o tramos que consideraran los servicios técnicos municipales que ofrecían un mayor riesgo para la circulación de personas y vehículos.

La respuesta del Ayuntamiento fue que *“en todo momento toma las medidas pertinentes en aras a paliar las necesidades de sus conciudadanos”* y que las sugerencias formuladas ya habían sido tomadas en cuenta y que la carretera en cuestión se mantendría *“transitable en lo posible”*, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que se había aceptado nuestra resolución.

Por último, podemos citar la **queja 07/1604**, en la que se dirigió a nosotros el presidente de una asociación conservacionista del *“Circuito Natural del Parque Cruz Conde”*, de Córdoba, exponiéndonos su preocupación por el deterioro que, a su juicio, estaba sufriendo dicha instalación como consecuencia de diversas agresiones urbanísticas y falta de mantenimiento. En tal sentido, señalaba, textualmente y entre otras consideraciones, lo siguiente:

*“No damos crédito a que determinadas áreas de este Ayuntamiento estén cogiendo pequeños trozos de esta zona para nuevos aparcamientos, zonas de tramo rodado para coches, plazas que atravesarán la pista del circuito, zona de veladores en la parte central, todo esto sin tener en cuenta el medio ambiente y limitando aún más un paraje de gran belleza dentro de nuestra ciudad y legado para futuras generaciones, en definitiva estos nuevos proyectos van a convertir un gran parque en un pequeño arriate lleno de contaminación.*

*Por otro lado desde hace varios años, venimos informando por escrito a las áreas encargadas del mantenimiento del Circuito Natural del Parque Cruz Conde (IMD e Infraestructura) de las carencias y deterioros de esta instalación municipal, recogiendo en estos escritos el sentir general de los usuarios de la misma.”*

Añadía que estas innumerables gestiones no habían dado el resultado y, entre las deficiencias que resaltaba, citaba la falta de mantenimiento del Circuito, con un alumbrado muy deficiente y el mal estado del pavimento de la pista del circuito; faltaba el riego periódico del trazado de la pista, sobre todo en épocas de calor, así como acotar la zona de aparcamiento con algún tipo de vallado natural para evitar la entrada de vehículos al interior del parque. No existía vigilancia policial para evitar la circulación de vehículos a motor por el interior del circuito, así como para evitar los botellones de fin de semana. Tampoco se reponía la arboleda y césped en zonas donde había desaparecido, así como los bancos y papeleras; por último, citaba que no se eliminaban las barreras urbanísticas dentro del parque.

Para finalizar, cuestionaba que se hubiera instalado un monumento decorativo de alto valor dentro del circuito en lugar de subsanar estas carencias y que el Instituto Municipal de Deportes había presentado un nuevo proyecto que planteaba 10 nuevos obstáculos de hormigón dentro de la pista del circuito para que el paso de vehículos de parques y jardines no rompiera los bordillos.

Tras admitir a trámite la queja nos dirigimos al Ayuntamiento de Córdoba, que nos anunció mejoras en el parque, como la construcción de unos pasos consistentes en unos tubos de hormigón para cubrir las cunetas que protegían el circuito. Por otra parte, se anunciaban nuevas mejoras en el Parque a ejecutar por fases con el objetivo de conseguir un parque deportivo, colocando mobiliario y pistas adecuadas para la práctica de distintos deportes.

Con esta respuesta dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el Ayuntamiento de Córdoba estaba realizando actuaciones para el arreglo del parque. Sin embargo, el interesado se volvió a dirigir a nosotros con objeto de que se informara a las asociaciones sobre las intervenciones y mejoras previstas en el parque. Por ello, reabrimos el expediente de queja y nos dirigimos de nuevo al Ayuntamiento de Córdoba.

Finalmente, se nos comunicó que representantes municipales había recibido al interesado para informarle de las mejoras a realizar en el circuito y de los plazos en que se ejecutarían, reunión que posteriormente nos confirmó el interesado que valoraba positivamente las mismas. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Un motivo muy diferente al de las quejas anteriores fue el que determinó la tramitación de la **queja 07/683**, en la que el presidente de una asociación de vecinos de Mijas (Málaga) nos exponía que se habían dirigido a diversas Administraciones denunciando la existencia de carteles publicitarios en las carreteras que transcurrían por el término municipal de Mijas, por lo que pedían a estas Administraciones que actuaran *“como preceptivamente le es obligado, y cumplieren con los dictados de la Ley 25/1988 de 29 de Julio, y la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de Julio”*.

Esta Institución se dirigió a la Demarcación de Carreteras del Estado, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga y al Ayuntamiento de Mijas. El resumen de la información que se nos facilitó es el siguiente:

1. Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental, dependiente del Ministerio de Fomento. En su día, trasladaron la denuncia de la asociación a la concesionaria de la Autopista del Sol, así como que se levantaron diversas actas de agentes de la Guardia Civil de Tráfico denunciando las instalaciones publicitarias existentes entre los p.k. 229'100 al 201'500, a fin de que incoara los correspondientes expedientes sancionadores.

Después conocimos que la Inspección de Explotación de la Autopista de la Costa del Sol requirió a la concesionaria para que aportarse la documentación necesaria para iniciar expedientes sancionadores y que tras diversos requerimientos se remitió en Marzo de 2008, comunicando que, entre el 17 y 21 de Diciembre de 2007, había procedido al desmontaje y retirada de 41 carteles publicitarios ubicados en la zona de

dominio público. También había remitido 37 propuestas de expedientes sancionadores que, en aquellos momentos, se encontraban en tramitación.

Finalmente y dado que, de 467 carteles existentes, sólo se habían abierto 37 expedientes, la Demarcación de Carreteras había requerido a la concesionaria que aportara las nuevas denuncias que hubiera formulado.

2. Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva. Mediante el Decreto 70/2007, de 6 de Marzo, sobre traspaso de carreteras entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga, las carreteras de la Diputación Provincial pasaron a ser competencia de la Junta a partir del 15 de Mayo de 2007. Aunque, en un primer momento, la Delegación consideró que la competencia sancionadora correspondía a los Ayuntamientos, finalmente nos informó que respecto de las carreteras A-387, A-368 y A-7053, se habían abierto 39 expedientes sancionadores, 26 a empresas distintas, por carteles visibles desde las mencionadas carreteras.

3. Respecto al Ayuntamiento de Mijas, éste consideró en un primer momento que no tenía competencia sancionadora, aunque había aprobado la Ordenanza Municipal Reguladora de las Instalaciones Publicitarias en el término municipal de Mijas, cuyo objeto era regular las condiciones a las que habrían de someterse la colocación y el mantenimiento de carteleros, soportes y vallas publicitarias perceptibles desde la vía pública. En la Disposición Adicional Única de la misma se estipulaba que, tras la aprobación de la Ordenanza, se fija que debían retirarse todas las vallas situadas en suelo público y todas aquellas que, situadas en terreno privado, no pudieran ser legalizadas por prohibir su emplazamiento la ordenanza, en un plazo máximo de tres meses.

La Ordenanza se publicó en el BOP de 16 de Julio de 2008 y puesto que la Disposición Transitoria Primera establecía un plazo de seis meses para que todas las vallas existentes en el municipio pudieran ser legalizadas se deberían adaptar a la Ordenanza si ello procedía.

Por todo ello, finalmente dimos por concluidas nuestras actuaciones al comprobar que las tres Administraciones estaban procediendo a desmontar y retirar, en su caso, las vallas publicitarias ubicadas en zonas de dominio público de las carreteras, y que el Ayuntamiento, con la aprobación de la Ordenanza, contribuía decididamente a la solución del problema de las instalaciones publicitarias que generan inseguridad y contaminación visual en las carreteras.

#### 2. 3. 1. 2. Deficiencias en barrios y otros núcleos de población.

La presidenta de una asociación de madres y padres de alumnos de un colegio público rural de Barbate (Cádiz) nos exponía en la **queja 06/4774** que se veían impotentes frente a la indiferencia del Ayuntamiento de Barbate, pues llevaban dos años solicitando que se arreglara el carril que atravesaba la pedanía rural, de unos 3 km. y por el que pasaba el transporte escolar que llevaba a los escolares a un centro de secundaria de Barbate. Textualmente, la interesada nos indicaba que *“el transporte escolar de secundaria no accede a su parada estipulada debido al mal estado del carril. Se queda al comienzo de la pedanía, por tercer curso consecutivo. En esta situación*

*hay niños que el transporte les queda a distancias de hasta 2 Km., cuando lo máximo que contempla la ley es uno”.*

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Barbate y después de varias actuaciones, éste nos informó que el colegio público rural iba a quedar conectado con pavimentación desde la carretera de La Breña, una vez que estuvieran ejecutados los tres proyectos que nos indicaba y que, en su mayoría, estaban ya finalizados. Por ello, el mal estado del acceso que motivó la presentación de la queja estaba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 05/4321** la presentó la presidenta de una comunidad de propietarios de una urbanización de Marbella, Málaga, compuesta por 2.000 residentes. Siempre según la presidenta, en la urbanización, en una parcela de 3.658 m<sup>2</sup> calificada como unifamiliar adosada con una edificabilidad de 0.30 altura de 7 metros y una densidad de 7 viviendas, el Ayuntamiento de Marbella, en Mayo de 2002, otorgó licencia para construir una promoción compuesta por 29 apartamentos y garajes. Las obras comenzaron en Mayo 2003; la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga, tras girar visita al lugar, impugnó jurisdiccionalmente esta licencia, interponiendo la Dirección General de Urbanismo el correspondiente recurso contencioso-administrativo ante el TSJA, que ordenó en Noviembre de 2004 el precinto de la obra. Sin embargo, aunque el Ayuntamiento precintó la obra, las mismas continuaron hasta su completa finalización.

En Abril 2005 se presentó al Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización para instalar una red de alcantarillado por la que también pasaría las aguas pluviales, ordenando la empresa suministradora de aguas municipales a los promotores que esta tubería sólo podría tener saneamiento, instalando otra tubería exclusivamente para las aguas pluviales con salida a un arroyo cercano. Debido a los continuos problemas de la urbanización con las inundaciones, el Ayuntamiento de Marbella también ordenó que instalara un sistema de desagüe de las aguas pluviales en la zona. Siempre según la interesada, tan sólo había instalada una única tubería y la tubería para el desagüe de las pluviales no se había realizado, cerrando las zanjas y los promotores habían desaparecido. Por ello, querían saber si las obras continuaban precintadas y si el proyecto de urbanización contaba con la preceptiva licencia y el “*visto bueno de los servicios técnicos del Ayuntamiento*”.

De la primera respuesta que nos envió el Ayuntamiento de Marbella hay que diferenciar dos aspectos: En primer lugar, las obras construidas al amparo de una licencia irregularmente otorgada y no paralizadas a pesar de haberse ordenado su paralización, que estaban sometidas a conocimiento de los órganos judiciales competentes, por lo que no podíamos intervenir al respecto al encontrarse el asunto sub-iudice.

En segundo lugar, las deficiencias que presentaba la urbanización, origen de problemas de acumulación de aguas pluviales e inundaciones. En torno a esta cuestión, se señalaba que esta problemática de las obras de urbanización debería ser objeto de un exhaustivo análisis jurídico, a fin de proponer las actuaciones que, con base a las obligaciones que se encuentren atribuibles, se estimasen procedentes para solucionar las graves deficiencias que, en la actualidad, presentan las infraestructuras de la urbanización. Por ello, interesamos del Ayuntamiento de Marbella que elaborara, a la mayor urgencia posible, el informe jurídico que se proponía por el Arquitecto Jefe del

Servicio Técnico de Obras y Urbanismo y, a la vista de las conclusiones que contuviera, se nos informara de las medidas que tuviera previsto poner en marcha el Ayuntamiento a fin de subsanar las deficiencias que presenta la urbanización.

La respuesta municipal que recibimos dejaba sin aclarar el hecho de por qué viviendas que no tenían licencia de primera ocupación dispusieran de suministro de agua y energía eléctrica y las medidas para subsanar las deficiencias e inundaciones que sufría la urbanización, por lo que volvimos a interesar un nuevo informe. El Ayuntamiento nos remitió un detallado informe que aclaraba la situación de la obra denunciada y el origen de los problemas de las inundaciones que padecía la urbanización, por lo que interesamos de éste que requiriera a la entidad promotora la ejecución de los sumideros no ejecutados en su día.

En un nuevo informe, el Ayuntamiento nos comunicó que había ordenado la reparación de la calle y de los pozos hundidos, por lo que interesamos que nos indicara si se había cumplido dicha orden de ejecución de los tres pozos hundidos y, en todo caso, que nos mantuviera informados de la ejecución y, en caso de que no se ejecutara, las medidas que hubiera adoptado el Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria. Sin embargo, a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores no recibimos respuesta alguna del Ayuntamiento, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta de la Alcaldesa-Presidenta del citado Ayuntamiento a nuestros escritos.

La **queja 06/2766** la presentó un representante vecinal de un barrio del municipio granadino de Salobreña exponiéndonos que se habían dirigido infructuosamente al Ayuntamiento planteando las molestias que venían sufriendo los vecinos de la zona como consecuencia de la obra que se estaba realizando en la única entrada, entrando a la izquierda, de la barriada. En concreto, denunciaba que la entrada estaba constantemente ocupada por camiones y vehículos que transportaban los materiales para la obra (el autobús escolar tenía problemas diarios con la entrada y salida de la jornada escolar), los fines de semana la entrada a la barriada se hacía imposible, ya que la gente no respetaba las señales de prohibido aparcar, a lo que se sumaba la valla instalada por motivo de la obra (el acceso era imposible para los vehículos de emergencia).

Siempre según los vecinos, la obra estaba sujeta a un retranqueo que no se había respetado, con lo que, una vez finalizada, la única entrada a la barriada quedaba aún más estrecha de lo que ya era. Por ello, se preguntaba por qué el Ayuntamiento no ordenaba el retranqueo de la obra, como ya había ocurrido en otros edificios de la barriada, y la vigilancia de la Policía Local para evitar el aparcamiento indebido, a fin de impedir posibles desgracias en caso de no poder acceder servicios de emergencia.

El Ayuntamiento, a los 8 meses, nos remitió su informe en el que, tras darnos cuenta del historial de la obra, parecía que había atendido a la demanda vecinal acordando ampliar la anchura de la calle. Para confirmarlo solicitamos del interesado que nos aclarara esta cuestión.

Éste nos comunicó que la respuesta municipal no era aceptada por los vecinos, que volvían a plantear sus objeciones sobre la adecuación de la solución prevista (el ensanchamiento de la calle Calafate). Por ello, interesamos un nuevo informe al Ayuntamiento en este sentido, que en su respuesta volvía a defender que la actual calle

de acceso a la barriada tenía una anchura superior a cinco metros en su punto más estrecho, lo que entendía que permitía el paso de vehículos con normalidad, situación que se daba en otras zonas de Salobreña por las características de sus calles.

Por lo demás, seguía señalando que la mejora de la situación pasaba por el ensanchamiento de la calle Calafate cuando se desarrolle la Unidad de Ejecución SUT-1, cuyo Plan Especial se encontraba en tramitación, de lo que se indicaba que se había informado a los vecinos y al interesado cuantas veces lo había demandado.

Así las cosas, dado que el municipio ostenta competencias en materia de ordenación viaria y urbanística y que defiende una solución para la mejora del acceso al barrio, que no cabía cuestionar técnicamente y que sería una realidad cuando se desarrollara el mencionado Plan Especial, entendimos que no resultaban procedentes nuevas gestiones por nuestra parte en la tramitación de este expediente de queja, toda vez que el problema cabía considerarlo en vías de solución a medio plazo.

El interesado de la **queja 06/2935** nos exponía que junto a la C/ Alcalde Eduardo Carvajal de Málaga existía un extenso jardín, claramente diferenciado como zona verde en el PGOU municipal. Sin embargo, con motivo de la construcción de un pequeño edificio en la calle paralela (Lorenza Correa) dicho jardín fue ocupado y destrozado por un particular, con descarga de materiales de construcción y paso de maquinaria pesada (rotura de tuberías y sistemas de riego, vallado ornamental, secado de especies vegetales, etc.), creando accesos y servidumbres de paso nuevas a través de dicha zona verde, y posteriormente procediendo al ensolado de dicho jardín en su parte central, con la intención de crear un vado permanente. Había presentado repetidas denuncias ante el Ayuntamiento, se había entrevistado con funcionarios de diversas dependencias municipales denunciando tales hechos, pero lo único que conocía era que, efectivamente, los accesos no estaban en el proyecto de obra y que por ello se iba a sancionar al promotor de las obras. En su último contacto con la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, un funcionario le dijo que sus denuncias se habían acumulado al expediente que se había abierto al promotor, pero desde entonces (hacía más de un año) no había realizado gestión alguna la Gerencia. Textualmente, el interesado nos manifestaba lo siguiente en relación a este contacto:

*“En lugar de dar alguna explicación coherente se limita a excusar al Servicio de Inspección y transcurrido un año desde la primera denuncia por fin me dice que ellos no tiene porque saber si eso es o no zona verde, si hay infracción o no, que vaya a Parques y Jardines, manifestándole entonces que va he ido y que allí me dicen que mi denuncia se derivó a Urbanismo-Obra Mayor, a lo que me dice que “vaya a Obra Mayor, donde Vd., podrá averiguar si la obra es legal o no y si hay infracciones o no a la vista del expediente” (sic) es decir yo, un particular tendré que dilucidar y deducir por mi mismo la legalidad de las actuaciones del particular denunciado, algo que es función de la Inspección Urbanística.*

*Me cuesta mucho creer que un Servicio de inspección Urbanística no pueda determinar si unas presuntas infracciones merecen o no sanción, así como que no tengan acceso a determinar si aquello es zona verde o no, cuando otro funcionario de otra dependencia, amablemente me imprimió el plano del PGOU y me confirmó que a la vista del mismo la zona*

*objeto de denuncia efectivamente es zona verde sin lugar a dudas, algo desconocido en Inspección.”*

Tras dirigirnos a la Gerencia Municipal citada, de su informe se desprendería que se estaban adoptando actuaciones sancionadoras y tendentes a la subsanación de los perjuicios causados a la zona verde pública en cuestión. Entonces comenzamos a seguir la tramitación de los expedientes sancionadores abiertos al promotor y, sobre todo, de las actuaciones que realizaba la Gerencia para ordenar que se restituyera el jardín al estado en que se encontraba con carácter previo al inicio de las obras.

Después de innumerables actuaciones, no es hasta diecinueve meses después cuando conocimos que finalmente se ejecutó la resolución municipal por la que se ordenaban diversas obras de acondicionamiento de jardín, con lo que pudimos dar por concluidas nuestras gestiones.

En la **queja 06/4931**, el interesado nos decía que, en Agosto de 1994, se realizaron obras, que él consideró no autorizadas, en la C/ Fuente de la Peña del municipio jiennense de Linares, por las que, en definitiva, se cerraba un tramo de la calle Fuente de la Peña, que cruza entre las calles Fuente Ayala y Fuente Peña. Siempre según el interesado, con la realización de estas obras se integraba en una finca privada el terreno que hasta aquel momento ocupaba un tramo de la calle Fuente de la Peña, apropiándose el titular de dicha finca de un bien de dominio público de manera presumiblemente ilegal.

Tras interesar el preceptivo informe al Ayuntamiento de Linares (Jaén), la respuesta no nos llegó hasta casi un año y medio después. En ella, el Ayuntamiento nos indicaba que, en Junio de 1991, el Pleno del Ayuntamiento de Linares acordó aprobar definitivamente el PERI núm. 6, estableciendo como sistema de actuación el de compensación de propietario único. En Febrero de 1993, el Pleno aprobó el proyecto de urbanización del citado PERI. En ambos se reflejaba, siguiendo el PGOU de Linares, la realización de un vial de conexión entre las calles Fuente de la Peña y Fuente Ayala.

En Junio de 1994 el Pleno acordó requerir a los promotores para que, antes del 30 de Julio de 1994, presentaran el Proyecto de Compensación de propietario único, en los términos del art. 171 del Reglamento de Gestión Urbanística. Ante el incumplimiento del promotor, en Septiembre de 1994, el Ayuntamiento acordó declarar formalmente este incumplimiento, cambiando *“el sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, así como formular Proyecto de Reparcelación, para la justa distribución de cargas y beneficios, a fin de proceder a la transmisión en pleno dominio al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita”*.

Sin embargo, a la fecha de emitir su informe, no se había formulado el proyecto de Reparcelación, existiendo un informe del técnico municipal en el que aparecía, como propietario del terreno donde se debía estar ejecutando el vial de conexión, un titular distinto a los promotores del PERI núm. 6, por lo que, siempre según el Ayuntamiento, no podía considerarse bien de dominio público, ya no que no se había producido la transmisión al Ayuntamiento del vial previsto.

Ante esta respuesta, esta Institución consideró –y así se lo trasladó al Ayuntamiento de Linares- que el vial existía, lo venían utilizando los ciudadanos y se recogía en el Planeamiento General y, a pesar de ello, el Ayuntamiento consentía en que

se construyera sin licencia un muro y una puerta metálica que impidían el paso de los vecinos por la zona, sin que los escritos del reclamante hubieran motivado una intervención municipal.

Pues bien, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación de los instrumentos de planeamiento determinará, entre otras consecuencias, la vinculación de los terrenos al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación y la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Por ello, no encontrábamos justificación a que el Ayuntamiento permitiera la ejecución de unas obras sin licencia que vulneraban las determinaciones del Planeamiento General y obstruyera un vial recogido en el mismo. Y ello, con independencia de su no recepción, achacable en todo caso a la pasividad municipal en la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Linares **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido de los arts. 34 y 123.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, adoptando las medidas que resultaran procedentes para que fuera restituida la realidad física alterada por las obras de construcción del muro y la instalación de una puerta metálica, que suponían la obstrucción de un vial recogido en el planeamiento urbanístico municipal y para el debido impulso, en caso de resultar indicado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico general en vigor en el municipio, del proyecto de Reparcelación, de forma que fuera posible la recepción en adecuadas condiciones del mencionado vial.

Sin embargo, a pesar de las actuaciones posteriores no recibimos respuesta, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el informe Anual al Parlamento de Andalucía.

En la **queja 07/3178**, el interesado nos indicaba que se había dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla manifestando su malestar por la instalación de una cajetilla de una empresa suministradora de televisión por cable delante del jardín de su domicilio, lo que le impedía guardar en su jardín su coche, como lo tenían numerosos vecinos. En las calles próximas a su domicilio había otros instalados, pero todos estaban en sitios donde no molestaban a los vecinos. Siempre según el interesado, la Gerencia le indicó que remitiera un croquis para instalar ahí la cajetilla. Sin embargo, a pesar de que remitió este croquis, la instalación seguía en el mismo lugar, a pesar de que en aquel momento estaban arreglando las calles de la zona y se podría haber aprovechado este hecho para modificar la situación de la cajetilla.

Tras dirigirnos a la Gerencia, ésta nos comunicó que ya había sido retirada la casetilla y, por tanto, el problema había quedado arreglado, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Un vecino del municipio cordobés de Aguilar de la Frontera nos relataba, en la **queja 07/3713** que, en varias ocasiones, se había dirigido al Ayuntamiento exponiendo su preocupación por la situación de inseguridad que generaba una plataforma velador situada en la C/ Andalucía de esta población y la posterior colocación de unos toldos

protectores. Planteaba el interesado que estas instalaciones reducían la visibilidad cuando se cruzaba la calzada con peligro para los peatones y condicionaba el aparcamiento de vehículos.

Del informe y documentación aportada se desprendía que las propias ordenanzas de Red Viaria prevén en su art. 6.22.5 que, en lo que concierne a las condiciones estéticas, «se cumplirá lo establecido en el art. 6.18», estableciendo este precepto, entre otras exigencias legales, que «... el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de los edificios próximos, su relación con las vías públicas y senderos, y la adecuación de la solución formal y los materiales a emplear al lugar en que se ubique».

A tenor de esta exigencia, la arquitecta responsable de la emisión del informe técnico previo a la resolución adoptada, manifestaba, de manera clara, que *“Por tanto aunque no se trate de una construcción sino de una instalación, el impacto visual que plantea es bastante relevante y deteriora en gran parte el espacio en que se ubica, teniendo en cuenta que se encuentra en una zona calificada como Entorno de Casco Histórico”*.

De acuerdo con este informe, entendimos que la licencia otorgada vulneraba las normas que regulaban las condiciones estéticas de las construcciones e instalaciones que se ubicaran en el viario y dominio público y que, por tanto, la licencia de ocupación del dominio público, autorizando la instalación del toldo, no debió otorgarse.

Era verdad que la Administración no quedaba vinculada con las decisiones precedentes, siendo ello una consecuencia del «ius variandi». Ahora bien, también lo era que si se apartaba de los criterios precedentes, que efectivamente podía hacerlo, tendría que justificarlo ya que, en otro caso, se vulneraría el principio de legalidad que reconoce y consagra el artículo 14 CE.

En el caso que nos ocupa, entendimos que no cabía vinculación alguna, en los términos del art. 14 CE antes citado, sobre otras actividades que se solicitaran y que el Ayuntamiento debería valorar, como hemos dicho, caso por caso, toda vez que la igualdad que la Constitución ampara y protege, como reiteradamente vienen reconociendo el Tribunal Supremo en su sentencia de 2 de Mayo de 1983, entre otras, es la igualdad ante la Ley y no la igualdad «contra legem».

Sin embargo, una vez que recibimos la respuesta municipal, concluimos que nos encontrábamos ante una discrepancia técnica de índole jurídico-administrativo con nuestra resolución por lo que, ante ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones y remitimos el siguiente escrito al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera:

*“En relación con el contenido de su respuesta a nuestra Resolución, debemos manifestarle que no podemos compartir en modo alguno su consideración de que se ha realizado una interpretación errónea del informe técnico por parte de esta Oficina, al entender por nuestra parte que el mismo no podía estimarse como favorable a la concesión de la licencia cuestionada. Y ello porque su contenido, a pesar de que como manifiesta pueda conducir a error, deja entrever que una aplicación analógica del artículo 6.22 en relación con el artículo 6.18 de las Normas Subsidiarias resultaba extensible a las instalaciones reguladas en el artículo 15.5.3 de*

*dichas Normas y, por tanto, desaconsejaba la autorización solicitada al no atenerse a las condiciones estéticas que establece el artículo 6.18.*

*Avala esta interpretación el hecho de que ambos supuestos, construcciones e instalaciones, requieren de licencia urbanística, por lo que la exigencia de atenerse a las mismas condiciones estéticas resulta perfectamente explicable, por el evidente impacto visual que una instalación de este tipo, (que puede tener incluso mayores dimensiones que construcciones autorizables como kioskos, etc.), plantea y por el deterioro del espacio en que se ubica, que se encuentra en una zona calificada como entorno de casco histórico.*

*No obstante, entendemos que se pueda discrepar de nuestro criterio y considerar que no cabe tal aplicación analógica por las razones que nos traslada y, consiguientemente, estimar como favorable el informe de la Arquitecta municipal, entendiendo que la exigencia de condiciones estéticas solamente resulta aplicable a las construcciones y no a las instalaciones. Para evitar confusiones de este tipo, nos reiteramos en nuestra Recomendación de que se den las instrucciones oportunas para que, a la hora de emitir sus informes, los funcionarios de esa Administración Local, ya sean de naturaleza técnica o legal, incluyan en los mismos la conclusión-resolución sobre si tiene carácter favorable o desfavorable, toda vez que estos informes constituyen, en gran medida, la motivación de la resolución que se adopta.*

*Asimismo, volvemos a reiterarle nuestra preocupación por el hecho de que, al tiempo de concederse la autorización de 17 de Mayo de 2007, la instalación ya se había efectuado, sin que conste que, por tal hecho, ese Ayuntamiento hubiera adoptado medida disciplinaria alguna.*

*Por todo ello y como conclusión, tras analizar el contenido de su respuesta, cabe apreciar una clara discrepancia interpretativa entre ese Ayuntamiento y esta Institución que debemos respetar. Ahora bien, de cara al futuro y para evitar nuevos y graves impactos visuales, sería conveniente que se estudiara por esa Corporación Municipal una posible modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de manera que la exigencia de observancia de condiciones estéticas se hiciera extensiva a instalaciones, como la que motiva la tramitación de este expediente de queja, ya que en definitiva, como hemos señalado anteriormente, provocan los mismos efectos negativos, aunque puedan ser de naturaleza temporal, que las construcciones.*

*En consecuencia, habida cuenta de que la no aceptación por parte de ese Ayuntamiento de la resolución formulada por esta Institución deriva de una discrepancia ampliamente razonada de índole jurídico-interpretativo que no compartimos, aunque respetamos, debemos dar por concluidas nuestras actuaciones en este expediente de queja, dando cuenta en el Informe Anual de las circunstancias expuestas.*

*En cualquier caso, esperamos que ese Ayuntamiento ordene cuantas medidas correctoras entienda procedentes al objeto de que la citada instalación se atenga a cuantas normativas estatales, autonómicas o municipales le resulten de aplicación de manera, en especial, de orden medioambiental, de forma que su funcionamiento no altere la calidad de vida de los vecinos que residen en la zona.”*

- 2. 3. 1. 3. Otras cuestiones en materia de obras públicas.
- 2. 3. 1. 3. 1. Privatización de accesos a la playa en Manilva.

En la **queja 05/2328**, el interesado nos exponía que hasta hacía muy poco, desde la urbanización “Aldea Beach”, de Manilva (Málaga), se podía acceder y disfrutar de la playa, pero tras una ampliación de la citada urbanización, habían “*privatizado*” la playa, porque el acceso en donde antes figuraba “*acceso público a playa*” se había sustituido por un cartel de “*Prohibido el paso, propiedad privada*”, instalando señales de tráfico no homologadas y cadenas con barreras. Tras preguntar a algunos residentes de la urbanización la razón de esta obstrucción de la vía pública y, por consiguiente, del paso a la playa, se le indicó que ello había sido autorizado por un Concejal del Ayuntamiento de Manilva, añadiendo que, en caso de que otros ciudadanos ajenos a la urbanización no lo respetaran, deberían avisar a la Guardia Civil. El interesado denunciaba que varias urbanizaciones privadas, mediante la práctica de obstruir los accesos y eliminar posibles zonas de aparcamiento, estaban privatizando importantes zonas de las playas que debían ser para el uso y disfrute de todos los ciudadanos.

Tras interesar informe a la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo (dependiente, entonces, del Ministerio de Medio Ambiente) conocimos que estaban pendientes de un informe solicitado al Ayuntamiento de Manilva a fin de estudiar las posteriores medidas que pudiera adoptar la Demarcación de Costas al objeto de que los accesos públicos contemplados en el PGOU de Manilva tuvieran un uso libre y peatonal a la playa.

También nos dirigimos, durante la tramitación del expediente de queja, al Ayuntamiento de Manilva con objeto de facilitara la información que le venía interesando la Demarcación de Costas. Conocimos, por la Demarcación de Costas, que el acceso peatonal y libre a la playa estaba garantizado, no así el acceso rodado que estaba limitado mediante barreras hasta que se realizara la cesión de los viales de la urbanización al Ayuntamiento.

Por ello, nos volvimos a dirigir al Ayuntamiento para que nos indicara las gestiones que viniera realizando para que fuera posible la recepción de estos viales de acceso a la playa. Después fuimos conociendo que, para el Ayuntamiento, la única forma de restaurar los accesos a la playa, dada la caótica situación urbanística de la zona, era mediante actas de ocupación directa, según permite el Reglamento Hipotecario. Finalmente, éste nos informó que se había publicado un Decreto instando a la urbanización el derribo de las vallas que impedían el acceso público a la playa, avisando de su ejecución subsidiaria por parte municipal en caso de incumplimiento. Con ello, estimamos que se había resuelto el problema de interrupción de accesos a la playa que motivó el escrito de queja.

- 2. 3. 1. 3. 2. Trazado de las vías del Tren de Alta Velocidad por Marchena.

En la **queja 07/2103** se dirigió a nosotros una plataforma vecinal de Marchena (Sevilla) que nos trasladó la preocupación de los ciudadanos de esta ciudad (venía avalada por más de 2.000 firmas) por la cercanía del proyecto de trazado del Tren de Alta Velocidad a su paso por la población. Entendían que dicho trazado perjudicaba gravemente a los intereses generales de la población y que sus alegaciones acerca del mismo, debido a una actuación obstructiva del equipo municipal que entonces

gobernaba la Corporación, no habían sido estudiadas, ni analizadas por parte del organismo competente, por lo que consideraban que, sin causa que lo justificara, habían sido dejados en una práctica situación de indefensión en cuanto a la defensa de sus pretensiones.

Tras dirigirnos tanto al Ayuntamiento de Marchena, como a Ferrocarriles de Andalucía, esta última entidad nos comunicó, entre otras consideraciones, que estaban trabajando en una modificación técnica del trazado del Eje Ferroviario Transversal de Andalucía en el entorno del núcleo urbano de Marchena que conllevaría un alejamiento de las vías del núcleo de población. Posteriormente nos informaron que ya se había aprobado el Proyecto Modificado del trazado del AVE a su paso por Marchena, aunque ignorábamos si respondía a las pretensiones de la plataforma y del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, con cuyo criterio coincidía el interesado, nos informó que el nuevo trazado respondía, de forma sustancial, a la solicitud de la plataforma vecinal y del propio Ayuntamiento; incluso nos decían que consideraban que no eran necesarias nuevas actuaciones por nuestra parte. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja, al considerar que el problema estaba solucionado.

#### 2. 3. 1. 3. 3. Aparcamientos municipales.

La **queja 08/1506** la presentó un ciudadano de Sevilla exponiéndonos que, en Marzo de 2007, efectuó la reserva de una plaza de estacionamiento en el aparcamiento “El Valle”, del que el Ayuntamiento de Sevilla era el promotor, aunque se había cedido su explotación a una empresa de capital privado, que era la que iba a proceder a su construcción y transmisión de los derechos de uso de las plazas de estacionamiento. En Noviembre de 2007, habiendo transcurrido ocho meses sin que hubiesen comenzado las obras de construcción del citado aparcamiento, presentó un escrito en el registro General del Ayuntamiento solicitando información sobre 16 cuestiones en relación con el mencionado aparcamiento, con objeto de conocer el estado en que se encontraba en aquella fecha su construcción.

En Diciembre de 2007, el Director de la Delegación Municipal de Movilidad de este Ayuntamiento resolvió requiriéndole que acreditara su condición de interesado, a fin de proceder a facilitar la información solicitada. A ello respondió el interesado remitiendo dos escritos que él consideraba que lo acreditaban como interesado. Sin embargo, en Febrero de 2008, el Director de Movilidad resuelve denegar su petición de información, haciendo constar, según el interesado, que no “*acredita la condición de interesado para proceder a facilitar la información solicitada*”.

Finalmente nos trasladaba que la citada resolución le dejaba totalmente indefenso ante la empresa concesionaria que, en cualquier momento, podía requerirle que procediera a la firma del contrato, pero él desconocía las cuestiones que había planteado, entre las que se encontraban el modelo de contrato, fecha de entrega de la plaza de aparcamiento o precio de transmisión del derecho de uso de la misma, entre otros extremos, además de que no se satisfacía su derecho a la información.

A la vista de estos hechos y de la documentación que el interesado remitía con su escrito de queja, en el momento de admitir a trámite la queja trasladamos las siguientes consideraciones al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla.

Es preciso traer a colación, en primer lugar, los preceptos reguladores de la materia en cuestión. Así en el artículo 31 LRJPAC, se regula el concepto de interesado en el procedimiento Administrativo, considerándose en su letra b) a los que, sin haber iniciado el procedimiento, «tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte; c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva».

Es evidente que el concepto de interesado va unido a la existencia de derechos o intereses legítimos que puedan verse afectados por la decisión que adopte la Administración en el procedimiento de que se trate (sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª, Sentencia 484/2003, de 6 de Mayo, que cita en su Fundamento Jurídico 4º la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Abril de 1981).

El promotor de la queja, para acreditar su condición de interesado a efectos de obtener la información solicitada, aportó documentación que acreditaba su condición de adjudicatario provisional de plaza de estacionamiento de vehículo en el aparcamiento subterráneo al que nos venimos refiriendo, así como su condición de parte en el contrato de reserva de la misma, junto a la Entidad que resultó ser la concesionaria de la concesión de obra pública de construcción y posterior explotación de aparcamiento referido.

De la información disponible en el expediente se desprende que, al menos, gran parte de las cuestiones planteadas por el interesado en su solicitud de demanda de información, le afectaban directamente, en cuanto titular de un Contrato de Reserva de Plaza de Aparcamiento Subterráneo, cuya materialización definitiva, en las circunstancias pactadas, va a depender de la adecuada ejecución de la Concesión Administrativa adjudicada a la empresa concesionaria.

La conclusión de lo hasta aquí analizado no podía ser otra que la de considerar al promotor de la queja como interesado, en cuanto titular de intereses legítimos que pueden verse afectados por la demora o ineficaz ejecución del Contrato de Construcción de Obra Pública y posterior Explotación de Aparcamiento Subterráneo adjudicado y, como tal, tiene derecho a que se le facilite la información solicitada, todo ello a tenor de lo previsto en el artículo 35.a) LRJPAC, según el cual, los ciudadanos en sus relaciones con las Administraciones Públicas tienen derecho a conocer, en cualquier momento, el estado de tramitación de los procedimientos en los que tenga la condición de interesados y obtener copias de los documentos contenidos en ellos.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla **Recordatorio** del deber legal de observar los preceptos mencionados, especialmente el artículo 105, b) de la Constitución y los artículos 31 y 35 a) y h) de la LRJPAC y, en su caso, el artículo 37 del citado cuerpo legal. Asimismo, también formulamos **Recomendación** en el sentido de que se suministrara al interesado la información solicitada mediante su escrito de fecha 28 de noviembre de 2007, relativa al procedimiento de adjudicación y subsiguiente ejecución de la Concesión Administrativa de Obra Pública y posterior Explotación del Lote Segundo de Aparcamientos Subterráneos para Vehículos Residentes “*El Valle*”, a la entidad concesionaria que pudiera resultarle de interés para la defensa de sus legítimos intereses, como parte del Contrato de Reserva de Plaza de aparcamiento en el Aparcamiento Subterráneo

anteriormente aludido. En esta información, debía facilitársele aclaración o información complementaria sobre cualquier otro extremo que pudiera resultar de interés para sus legítimos intereses.

Para el supuesto de que el expediente de concurso para la adjudicación de la Concesión Administrativa estuviese terminado a la fecha de la solicitud formulada en su día por el compareciente, formulamos **Recomendación** para que se dispusiera lo necesario respecto a la posibilidad que le asistía de acceder libremente a los documentos obrantes en el mismo, conforme a lo dispuesto en el art. 105.b) CE y conforme al desarrollo normativo que ha tenido el mismo, concretamente según lo previsto en el artículo 37 LRJPAC. Ello salvo en lo que concernía a aquellos supuestos en los que, excepcionalmente, existan límites para el acceso a la información (art. 37.2 LRJPAC) y sin perjuicio de lo previsto en la legislación de protección de datos (Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Real Decreto 1720/2007, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la citada Ley Orgánica).

En la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento entendimos que se aceptaba la resolución formulada en su día por esta Institución, por cuanto que se le había concedido al interesado el derecho *“al trámite de vista del expediente administrativo de referencia, con los límites señalados en el art. 37.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y sin perjuicio de lo previsto en la legislación de protección de datos (Ley Orgánica 15/1999), para lo cual podría personarse en las Dependencias de esta Delegación a fin de proceder al examen del expediente administrativo en cuestión”*. Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la presente queja.

La interesada de la **queja 08/94** nos exponía en su escrito de queja que, en su día, suscribió contrato de arrendamiento de una plaza de garaje en el aparcamiento subterráneo del Paseo de Colón de Sevilla, que aunque era propiedad del Ayuntamiento de Sevilla, era explotado, en régimen de concesión, por una empresa privada. Añadía, textualmente, que *“Mi antigüedad es de 4 años. La necesidad de aparcamiento por mi parte, es debido a la invalidez de mi madre y a la imposibilidad de encontrar aparcamiento cercano a mi domicilio para poder transportar a mi madre”*.

Poco después acudió a nosotros la presidenta de una asociación de vecinos del barrio exponiéndonos esta misma cuestión en la **queja 08/125**. Reproducimos aquí la queja textual, pues es aclaratoria del problema que afectaba a los arrendatarios de las plazas de aparcamiento:

*“El pasado 20 de Diciembre fue enviada a unas 150 personas abonadas a una plaza fija en el aparcamiento del Paseo Colón, una carta de la empresa ... notificando a estos abonados la Resolución del Contrato de Arrendamiento que tenían con esta empresa. La razón de esta Resolución de Contrato es puramente económica ya que le es más rentable a ... alquilar las plazas de aparcamiento en modo rotatorio que tener plazas fijas. No se trata de discutir el interés económico de la empresa, que tiene derecho a intentar incrementar sus beneficios o cubrir sus gastos, pero sí discutir esta drástica decisión. Ni siquiera ha habido un intento de negociación, cuando en realidad pueden existir soluciones que sean viables e interesantes para ambas partes.*

*... tiene la concesión del aparcamiento construido sobre suelo urbano perteneciente a la ciudad por 75 años, con la obligación de reservar un cupo de plazas fijas para residentes. Ignoro cuál es el cupo exigible. Seguramente sea menor del cupo actual de abonados ya que el equipo de abogados de la empresa, en este sentido, evitará que ésta incumpla con sus obligaciones y se ponga como infractora, con lo cual no se puede denunciar legalmente su actuación. Pero el derecho moral de los afectados también existe, y creo que lo que pedimos es negociar para llegar a un acuerdo.*

*Muchas alternativas a estas plazas fijas no hay en el centro. Los demás aparcamientos tienen sus cupos llenos, hay pocas plazas privadas, y la única solución es la calle con todos los inconvenientes que ello supone”.*

Tras dirigirnos a la Alcaldía del Ayuntamiento de Sevilla, se nos informó que mediante resolución de 1 de Febrero de 2008, del Director General de Movilidad del Ayuntamiento de Sevilla se acordó tramitar la modificación del contrato de concesión de la explotación a la empresa del aparcamiento subterráneo con objeto de que se permitiera el acceso preferente al mismo de los residentes empadronados en el perímetro interior del Casco Antiguo de Sevilla y tuviesen contrato de abono. Posteriormente se nos comunicó que se había aprobado la modificación del contrato suscrito con la empresa concesionaria, de forma que 140 de las plazas existentes en el aparcamiento se destinarían a uso por residentes en el perímetro interior del casco antiguo.

Por lo tanto y dado que se habían atendido sustancialmente, las pretensiones de los anteriores arrendatarios de la plazas de garaje, y 140 de ellas se destinaban al mismo uso por residentes, entendimos que no resultaban necesarias nuevas gestiones por nuestra parte en la tramitación de estos expedientes de queja y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En cuanto a la interesada de la queja 08/94, fue ella la que nos informó que se le había concedido la plaza de aparcamiento solicitada y que, por tanto, había quedado solucionado el problema que le afectaba.

#### 2. 3. 2. Tráfico y Transportes.

2. 3. 2. 1. Irregularidades en los procedimientos sancionadores por multas de tráfico.

La **queja 07/277** la tramitamos porque el interesado nos manifestó que no había recibido ninguna notificación en el expediente administrativo que se había tramitado por el Ayuntamiento de Almería para la imposición de una sanción municipal por tráfico urbano.

De los informes que recibimos del citado Ayuntamiento, conocimos que la multa había sido por estacionamiento en zona señalizada como reserva de carga y descarga de mercancías, por un importe de 150 euros y que las dos notificaciones fueron a través de publicación en el BOP tras intentar notificar las mismas en el domicilio que constaba en la base de datos del Ministerio del Interior.

Tras el examen de la documentación que nos remitió el Ayuntamiento de Almería, comprobamos que las notificaciones se practicaron en una dirección incorrecta (C/ ..., 4-0), como hizo notar el propio notificador, cuando la numeración correcta era C/ ... 4, como aparecía en los últimos años del histórico de direcciones y a donde se remitió la notificación de la providencia de apremio, que sí se practicó correctamente.

Por ello, para esta Institución se había dejado al interesado en una situación de indefensión en el curso del procedimiento sancionador al no haber podido efectuar alegaciones, ni formular recurso contra la resolución dictada, siendo inválida la notificación practicada por edictos, ya que no nos encontrábamos en este caso ante ninguna de los supuestos que, para ello, establece el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello y dado que no se había producido una notificación válida al interesado de la denuncia formulada, ni de la sanción impuesta y que esta circunstancia no le resultaba atribuible a él, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almería **Recomendación** al objeto de que se llevaran a cabo las actuaciones necesarias para dejar sin efecto la sanción impuesta, retrotrayendo las actuaciones, si ello resultaba procedente, al momento de la notificación de la sanción impuesta

Finalmente, nuestra resolución fue aceptada por el Ayuntamiento de Almería, pues nos comunicó que se había archivado el expediente sancionador en sentido estimatorio a las pretensiones del interesado.

También el interesado de la **queja 07/773** nos exponía, en síntesis, que no había recibido las notificaciones de una multa que le había impuesto la Policía Local de Granada a su hija. Textualmente nos decía *“En mayo de 2006 recibí en casa una comunicación del Excmo. Ayuntamiento de Granada donde se requería a pagar por infracción muy grave una multa de 301 € a mi hija R.. en concepto de "No identificar al conductor responsable de la infracción, debidamente requerido para ello". Como quiera que mi hija R.. vive en la actualidad en Granada, hago mis averiguaciones para ver el motivo del desconocimiento de la multa, por lo que solicito de la oficina de correos correspondiente un certificado del por qué no he recibido la correspondiente comunicación, a lo que se me contesta que la entrega no pudo hacerse por dirección incorrecta. Ante estos hechos, mi hija, R.. hace las correspondiente alegaciones. La respuesta por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada es la ratificación en los hechos, por los que se realiza a continuación recurso de reposición, siendo la respuesta de ratificación en los hechos, dejando sólo la posibilidad de acudir al recurso contencioso administrativo, con lo que conlleva de gasto. Ante lo cual se ha pagado dicha multa para evitar la vía ejecutiva"*.

El Ayuntamiento de Granada nos informó que la tramitación del expediente sancionador se hizo de conformidad con el RD 320/1994, de 25 de Febrero, y que las notificaciones se habían enviado al domicilio del titular del vehículo. Se habían desestimado las alegaciones de la hija del interesado porque no hizo constar su dirección completa, obviando el piso y la puerta, por lo que le era imputable a ella que no recibiera las notificaciones ya que, por otra parte, tampoco aportó justificante de Correos asumiendo un error en el reparto, lo que habría servido para retrotraer el procedimiento.

Pues bien, esta Institución disienta del criterio expresado por el Ayuntamiento por las siguientes razones: en primer lugar, partimos del hecho de que la sanción que se impuso derivó del supuesto incumplimiento de la afectada de su deber de identificar al conductor del vehículo responsable de la infracción, debidamente requerida para ello, por lo que se estima que ello supone una infracción al art. 72.3 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

Esta Institución no apreciaba una voluntad de no colaboración con la Administración o error atribuible a la interesada de no identificar al conductor del vehículo responsable de la infracción. En el momento en que tuvo conocimiento de que existía un procedimiento sancionador incoado, dio cuenta exacta de su domicilio con toda clase de datos y mostró su disposición a hacerse responsable de la infracción de tráfico originaria, si se acreditaba su culpabilidad. La interesada pudo haber sido debidamente requerida si el Ayuntamiento hubiera, como después hizo para notificar la multa por no colaboración, observado una mínima diligencia al tramitar la notificación: en el Registro de Vehículos, y en la misma pantalla del monitor, figuraba que el domicilio de su titular actual es C/ ..., 62 2 1, de Almería, pero en las notificaciones del Ayuntamiento de Granada figuraba el número 62, sin añadir los numerales 2 1, fácilmente identificables como piso y puerta. Era verdad que se reseñó en la notificación el domicilio del vehículo, pero la misma se remitió a nombre de su titular "R.", cuyo domicilio completo se hace constar en la misma pantalla del Registro de Vehículos consultada.

Por ello, entendimos que el problema de notificación apreciado se debía a una defectuosa reseña del domicilio de la interesada, fácilmente subsanable por el Ayuntamiento. Es más, si en el número 62 resultaba desconocida, no suponía esfuerzo alguno intentar practicar la notificación en el número 62 2 1, de Almería. Dado que, insistimos, estaban a la vista, era formalmente detectable y que, incluso al ser más completo que el domicilio del vehículo, era fácil hacer pensar que la no inclusión de los numerales 2 1 se debía a un mero error material que, incluso, podría ser imputable al grabador de los datos.

La multa tiene su motivación última en sancionar la falta de colaboración con la Administración, una vez que ha sido interesada a través de la debida notificación. Pues bien, ni ésta fue practicada correctamente con todos los datos disponibles, ni materialmente la documentación aportada en el expediente de queja permite concluir, al menos para esta Institución, que hubiera existido una intencionalidad por parte de la reclamante en no colaborar con el Ayuntamiento.

Así las cosas, no creíamos que la tramitación del expediente se atuviera a la finalidad de este precepto de la Ley de Seguridad Vial, que era corregir las conductas de los ciudadanos que demuestren un ánimo de no colaboración con la Administración en el cumplimiento de los fines pretendidos por el legislador y, en su caso, imponer un castigo en forma de sanción pecuniaria.

El derecho administrativo sancionador, habida cuenta de su paralelismo con el derecho penal, se encuentra informado de los principios substanciales penales, tales como el de culpabilidad o del derecho a la presunción de inocencia. Difícilmente cabía atribuir culpabilidad a la interesada, cuando en la conducta infractora que se le imputaba (negativa a identificación de conductor) no se observaba dolo, ni imprudencia, lo que quedaba demostrado cuando, desde el primer momento en que la denunciada tiene

conocimiento del procedimiento incoado por el Ayuntamiento se identifica con todos los datos necesarios y cuando en el Registro de Vehículos figuran datos de su domicilio que se no incluyeron en la notificación municipal, hecho al que, en principio, cabía atribuir su devolución.

El axioma «in dubio pro reo», mantenido por la doctrina jurídica y jurisprudencial obliga a una valoración benigna de las pruebas en caso de incertidumbre, si queremos dar cumplimiento al principio de presunción de inocencia y, en el presente supuesto no se apreciaba esa valoración, a pesar de la aparente clara incertidumbre de las pruebas municipales por las que se le atribuía la infracción a la denunciada.

De acuerdo con todo ello -y partiendo de que la Administración, cualquiera que sea la naturaleza de sus actos, está constitucionalmente configurada como una entidad de servicio al ciudadano (art. 103.1 CE) y que debe actuar de acuerdo con los principios previstos en este precepto y los de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y sometimiento de la actuación administrativa a los fines que la justifican (art. 106.1 CE), así como con los principios de proporcionalidad (art. 131.3 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), de respeto a los derechos del presunto responsable (art. 135 LRJPAC), presunción de inocencia (art. 137 LRJPAC) y de las normas que regulan la notificación de estos actos (art. 78 de la Ley de Seguridad Vial y 11 del Reglamento del Procedimiento Sancionador en Materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial) y, singularmente, las previstas en el art. 59 LRJPAC- formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Granada **Recordatorio** del deber legal de observar estos preceptos y principios, a los que debe obedecer la tramitación de los procedimientos administrativos, así como del art. 72.3 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, ya que entendimos que, pudiéndolo hacer con una mínima diligencia, la denunciada no fue debidamente requerida para identificar al conductor del vehículo responsable de la infracción, pese a que el Ayuntamiento pudo reseñar de forma completa en la notificación, conforme a los datos que figuran en la pantalla del Registro de Vehículos consultada, el domicilio de la misma.

Asimismo, formulamos **Recomendación** para que, previos los trámites legales oportunos, se procediera a anular la resolución sancionadora adoptada y se retrotrajera el expediente al momento en el que se debió practicar, debidamente, la notificación de la sanción de tráfico presuntamente cometida y la necesidad de colaborar para identificar al conductor/conductora del vehículo, procediéndose, en todo caso, a devolver la cantidad abonada, sin perjuicio de lo que resultara en el procedimiento una vez tramitado con todas las prescripciones legales.

También formulamos **Recomendación** de que, sin perjuicio, lógicamente, de que los procedimientos sancionadores y, en su caso, de recaudación se impulsan con la debida eficacia para conseguir los fines de interés público que los justifican, emitiera instrucciones concretas a las unidades de recaudación para que, en orden a la tramitación de estos expedientes, los responsables municipales observaran los preceptos y principios mencionados, actuando de acuerdo con ellos, conforme a las exigencias del artículo 41.1 LRJPAC.

Sin embargo y a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, el Ayuntamiento de Granada no dio respuesta a nuestra resolución, por lo que tuvimos que

proceder a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta de la citada autoridad a nuestra resolución, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

El interesado de la **queja 07/1888** nos exponía que, tras denuncia de la Policía Local del Ayuntamiento de Marbella, se había instruido el correspondiente expediente sancionador por parte del citado Ayuntamiento contra él, como propietario del vehículo, a pesar de que comunicó al Ayuntamiento la identidad del conductor ocasional del vehículo.

El Ayuntamiento, en las respuestas que nos remitió, reconocía que en las alegaciones presentadas por el sancionado se hacía referencia a que el vehículo lo conducía otra persona, de la que citaba su nombre y apellidos, pero no aportó los datos suficientes, ni documentación oficial, que demostraran la veracidad de lo que alegaba. Por ello, se siguieron las actuaciones con el interesado, imponiéndole la sanción que se estimó procedente.

Dado que, a juicio de esta Institución, el procedimiento sancionador presentaba diversas irregularidades, formulamos a la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Marbella **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido de los arts. 71 y 137 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, en su consecuencia, por el procedimiento legalmente establecido, se efectuara la revisión de la resolución dictada en el expediente sancionador abierto contra el interesado, anulando la sanción impuesta al mismo al no haber quedado acreditado que hubiera incurrido en la infracción objeto de denuncia.

En este caso, el Ayuntamiento nos comunicó que iba a proceder a anular el expediente sancionador que afectaba al interesado, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba solucionado.

En el caso de la **queja 07/2756**, el interesado nos exponía que en Diciembre de 2006 fue multado por la Policía Local de Lucena (Córdoba), siéndole retirado de la vía pública el vehículo por la grúa municipal. Tras incoarse el procedimiento sancionador, él consideraba que en el mismo existían errores de fechas y *“donde se vulnera en la tramitación la normativa aplicable al respecto”*. Presentó el oportuno recurso de reposición y a pesar de que le habían comunicado que había sido estimado, él no había recibido resolución alguna.

En este caso y tras dirigirnos al Ayuntamiento de Lucena, después de varias actuaciones –en un primer momento nos comunicó que el recurso iba a ser desestimado, pero que no se había dictado resolución por la carga de trabajo del personal del Ayuntamiento- finalmente informó que se iba a proceder a la revocación de los actos administrativos tramitados en el seno del expediente sancionador, retrotrayendo las actuaciones al momento de la incoación del procedimiento y otorgándole al interesado los plazos legales pertinentes para la presentación de cuantas alegaciones, documentos o informaciones estima convenientes a su defensa. Por consiguiente, entendimos que no eran precisas nuevas gestiones por nuestra parte en la queja.

También por la forma en que el Ayuntamiento de Lucena tramitó el expediente sancionador por una multa se presentó la **queja 07/5603**. En ella, el interesado nos

indicaba que la multa le fue impuesta en Octubre de 2006, presentando alegaciones en ese mismo mes. En Octubre de 2007 se le notificó, por el Ayuntamiento, que comenzaba la vía de apremio al haber finalizado el periodo voluntario de pago, sin que en ese tiempo le fuera notificado nada sobre la multa. Cuando vio su expediente de multa, comprobó que se habían dictado dos resoluciones, pero no se las habían notificado, ni fueron publicadas en el BOP, ni anunciadas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento. Alegó esta falta de notificación o publicación y que, por tanto, entendía que el expediente había caducado, pero tampoco así había recibido notificación alguna del Ayuntamiento.

Tras dirigirnos nosotros al Ayuntamiento de Lucena, éste nos dio cuenta del expediente instruido al efecto, en el que el Ayuntamiento defendía la conformidad a derecho de las actuaciones llevadas a cabo en el mismo. Sin embargo, esta Institución sí advertía diversas irregularidades, fundamentalmente que no se había producido una válida notificación al presunto infractor de la resolución dictada en el expediente sancionador, lo que devendría en la nulidad de la sanción impuesta y que se le pretendía cobrar en vía ejecutiva.

Y ello, por cuanto que el art. 59.2 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que «cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona que se encuentre en el domicilio de la misma y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intentó que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes».

Pues bien, en el caso que nos ocupa y en el que la notificación al interesado resultó fallida por encontrarse ausente de su domicilio, la primera irregularidad que se advertía era que la segunda notificación no se practicó dentro de los tres días siguientes desde la primera, tal y como exige la Ley antes citada, con lo que ya nos encontraríamos ante una irregularidad procedimental no subsanada en su día por el Ayuntamiento. La primera notificación se efectúa con fecha 26 de Enero de 2007 y la segunda con fecha 30 de Enero de 2007.

Pero es que, en tales casos, el párrafo 4 del mismo precepto legal dispone que, cuando intentada la notificación no se haya podido practicar «se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento en su último domicilio, en el Boletín Oficial del Estado, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según cual sea la Administración de la que proceda el acto a notificar y el ámbito territorial del órgano que lo dictó». Nada de ello se había llevado a cabo por parte del Ayuntamiento por lo que, en definitiva, se constataba que no se notificó en legal forma al reclamante la resolución dictada, lo que determinaba que resultara improcedente intentar el cobro de la sanción en vía de apremio, tanto por estas irregularidades, como por la devenida posible prescripción de la citada infracción.

La Sentencia del Tribunal Supremo a la que aludía el Ayuntamiento no cabía interpretarla en otro sentido de que, resultando fallidas las dos notificaciones en el domicilio del interesado, quedaba culminada esta vía de notificación, debiendo practicarse en la forma prevista en el art. 59.4 a la que antes hemos hecho referencia. Lo

que no cabía era obviar la práctica de la misma, incumpliendo lo previsto en dicho precepto legal.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lucena **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido lo dispuesto en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y **Recomendación** de que, en consecuencia y mediante el procedimiento que se estimara procedente, se dejara sin efecto la sanción impuesta al reclamante ante las irregularidades que se apreciaban en el expediente sancionador que le afectaba.

El Ayuntamiento aceptó la resolución formulada por esta Institución y procedió a suspender el procedimiento de recaudación en vía de apremio, dado que las notificaciones no se habían realizado de forma legal, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba solucionado.

También se resolvió favorablemente la **queja 07/3191**, en la que el interesado nos denunciaba que la Policía Local de Estepa (Sevilla) le impuso una multa por “*Estacionamiento prohibido, meses pares*”. Según el interesado, el motivo de aparcar en aquel sitio fue que iba a visitar a sus padres, que vivían en una calle cercana, siendo esta plaza de aparcamiento la única que estaba libre en aquellos momentos. Continuaba el interesado indicando, textualmente, que:

*“El hecho de que fueran las 13:05 de ese día cuando aparco, y ver todos esos coches aparcados, me indujo a error, porque entiendo que lo preceptivo es que se hubiese producido el cambio de zona a una hora más temprana y, no pasado el mediodía. Al ir a recoger el coche sobre las 13:25 horas veo algunos coches aparcados en el sentido contrario y a dos agentes de la policía local, uno denunciando a mi coche y otro, denunciando al coche que me precedía. El resto de los coches, ya cambiados de sitio en la calle, no aparecen denunciados y, el que aún se encontraba aparcado detrás del mío, con matrícula ..., tampoco lo estaba. Me dirijo al policía local nº .. y con toda la corrección y le pregunto porque me está denunciando. Me responde: porque estoy aparcado en zona prohibida, al ser mes par. Le hice saber, que veinte minutos antes, cuando llegué, era el único sitio donde se podía aparcar ya que de haberlo hecho en la zona correcta, hubiese bloqueado el tráfico en la calle. Al ver que el coche que estaba aparcado detrás del mío, con matrícula ... no está denunciado, se lo hago saber, y me responde que no lo ha denunciado porque ya han ido a avisar a su dueño para que lo quite. Le hice ver que yo estoy allí para quitar el mío antes que el dueño del otro vehículo y sin que nadie me avisase pero me dice, que ya está hecha la denuncia y que no la puede quitar. Me deja con la argumentación en la boca y se marcha, sin asegurarse que el otro vehículo, va a ser retirado y tampoco DENUNCIADO”.*

Había presentado las oportunas alegaciones ante el Ayuntamiento, aludiendo al boletín de denuncia en el que se identificó con total claridad como conductor del vehículo y, en consecuencia, como responsable de la presunta infracción. Sin embargo, a pesar de ello, se había seguido el procedimiento sancionador contra la titular del vehículo y no contra él, como conductor, imponiéndole la sanción a la propietaria del vehículo, llegando incluso a la vía de apremio cuando fue abonada.

Finalmente, el Ayuntamiento de Estepa nos comunicó que había anulado la sanción impuesta a la propietaria del vehículo y, por tanto, había acordado la devolución de la cantidad abonada como sanción. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba solucionado.

El interesado de la **queja 08/1160** mostraba su desacuerdo con la forma en que se había tramitado el expediente sancionador por una multa de tráfico, por parte del Ayuntamiento gaditano de Algeciras. Siempre según el interesado, el Servicio Provincial de Recaudación y Gestión Tributaria de Cádiz (dependiente de la Diputación Provincial), pretendía cobrarle una sanción de tráfico plagada de falsedades, ya que no existía la numeración de la calle que se indicaba, él no tenía un vehículo de color rojo como se indicaba en el boletín de la multa, ni había estacionado en la calle que se indicaba.

Señalaba que, en tres ocasiones, había formulado reclamación ante el Ayuntamiento de Algeciras por esta cuestión y en ninguna habían atendido a sus alegaciones.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste, tras comprobar la existencia de defectos del boletín de denuncias en su forma, había comunicado al interesado que se había procedido a dar de baja el recibo que se encontraba en vía ejecutiva, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 3. 2. 2. Aparcamientos e incumplimientos de señales de vados.

La interesada de la **queja 07/1393** nos denunciaba en su escrito de queja la inactividad municipal en relación con el incumplimiento reiterado de propietarios de vehículos que aparcaban frente a un vado, debidamente autorizado, y que obstaculizaban el uso, por su parte, de la cochera (garaje) debido a la estrechez de la calle, sin que se adoptaran medidas para evitarlo. En reiteradas ocasiones había solicitado la adopción de medidas para evitar dichos aparcamientos (por ejemplo, pintar el bordillo de la acera de enfrente) pero, en definitiva, el Ayuntamiento de Olula del Río (Almería) no adoptaba medidas y no se respetaba el vado autorizado.

De la respuesta que nos envió el Ayuntamiento se advertía que existía una señal de prohibido aparcar en la acera frente al domicilio de la interesada, pero se indicaba que no se pintaba de amarillo la acera, principalmente por la estrechez de las calles del municipio.

Para esta Institución, estas razones no eran justificadas, puesto que la interesada tenía reconocida licencia de vado para salir con su vehículo del inmueble de su propiedad y construyó el mismo contando con la oportuna licencia de obras que recogía la construcción del citado garaje.

Por ello, entendiéndolo plenamente aplicable el art. 91.2.c) del Reglamento General de Circulación, que considera paradas o estacionamientos que obstaculizan gravemente la circulación los que constituyan un obstáculo a la circulación en supuestos como «cuando se obstaculice la utilización normal del paso de salida o acceso a un inmueble de vehículos, personas o animales», formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Olula del Río **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido del citado precepto del Reglamento General de Circulación, adoptando las medidas

adecuadas para que la reclamante pudiera realizar una utilización normal del paso de salida o acceso al inmueble de su propiedad.

La respuesta municipal descartó que pudiera vigilar continuamente la calle de la interesada, por lo que interesamos que nos indicaran si, finalmente, se iba a pintar de amarillo la acera de enfrente, tal y como pedíamos en nuestra resolución. Sin embargo, a partir de este momento y después de varias actuaciones, no recibimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del citado Ayuntamiento a nuestros escritos.

En la **queja 08/1428**, la interesada nos exponía, en relación a la ocupación de vados existentes a la salida de su vivienda, lo siguiente textualmente:

*“Tenemos un problema desde el año 2.006 con el vado permanente, tenemos la acera de la casa y la de enfrente pintadas con riguroso amarillo, además de la placa de vado permanente en la fachada clavada y pagando dos vados por los dos vehículos que metemos en el garaje, además del que se cobra desde que te dan la casa. el problema nos lo encontramos al salir o entrar en casa pues el coche de mi marido no sale ni entra con coches aparcados en dicho vado; llamamos a la Policía Local y siempre su respuesta es la misma en los barrios no disponemos de grúa porque el alcalde no quiere enemistad con los vecinos. Tenemos que soportar amenazas de vecinos e incluso un juicio en el Juzgado de Paz el día 11 de abril por la denuncia puesta por parte de la Policía Local a un coche aparcado en el dichoso vado, la policía comenta que calmaron los ánimos antes de irse, pero aporrearón la puerta y yo acabé en ambulancia y en el hospital por una crisis de ansiedad sufrida poniendo la denuncia en la misma comisaría. Todo esto agravado por la impotencia de insultos y amenazas y las enfermedades de mis padres.*

*Esto acrecienta mi ansiedad ya que a veces se ponen enfermos sobre todo mi padre y no puedo salir del garaje; una única vez se ha llevado la grúa un vehículo hace dos semanas; el miércoles santo la policía local no venía tras mi llamada, llamé en dos ocasiones, y como último recurso llamamos a la guardia civil que insistían en que ellos dentro de la ciudad no pueden hacer nada y que la multa después depende del Alcalde. La Policía Local apareció a la hora y media nosotros seguíamos con el coche en la calle vio a la guardia civil media vuelta y se fueron”.*

Del informe que nos remitió el Ayuntamiento de Algeciras (Cádiz) se desprendería que una de las causas del problema era el doble sentido provisional de la calle donde residía. En cualquier caso, cabía estimar que la eficacia de las medidas adoptas requería contar con el servicio de grúa municipal que actuara con la mayor inmediatez posible. En tal sentido, en la comunicación interior que se nos adjuntaba, el Inspector Jefe de la Policía Local señalaba que el Servicio de Grúa con que contaba el Ayuntamiento, en aquellas fechas, *“resulta precario e insuficiente para la demanda existente”*. Por tanto, la lógica conclusión que extraíamos era que la solución a los problemas como los que se planteaban en este caso, pasaban por contar con un Servicio de Retirada de Vehículos acorde con las necesidades del municipio.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Algeciras **Recomendación** para que, al amparo de las competencias que el art. 25.2.b) de la Ley

7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye a los municipios en materia de ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías urbanas, la Corporación Municipal adoptara las medidas administrativas y presupuestarias que resultaran necesarias para que el municipio contara con un servicio municipal de retirada de vehículos de calidad y acorde con la demanda existente, ya que el actual parecía resultar claramente inadecuado para las necesidades de esa población y la demanda vecinal del mismo.

En todo caso y respecto del problema concreto que le afectaba a la interesada, cuando terminaran las obras que motivó el doble sentido de la calle, volvería a ser de un solo sentido la vía y además se iban a pintar los bordillos, lo que garantizaría la limitación de estacionar frente a su vivienda.

De esta resolución y a pesar de nuestras actuaciones, no recibimos respuesta por parte del Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacándola en la sección correspondiente del mismo por esta falta de respuesta a nuestra resolución.

Sí tuvo, por el contrario, una solución la **queja 07/1866**, en la que el interesado nos exponía que en las proximidades de su domicilio, en suelo rústico, en la zona final de una glorieta, había un terreno que se destinaba a aparcamiento de vehículos que acudían a las inmediaciones de la zona urbana, originando el tráfico y trasiego de los mismos gran cantidad de polvo, al tratarse de suelo terrizo, lo que causaba continuas molestias a los vecinos de la zona en sus propias viviendas, repercutiendo negativamente en la salud del interesado, que según indicaba estaba sometido a tratamiento médico.

En este caso, el Ayuntamiento de Málaga nos informó que los terrenos eran de titularidad privada, fuera del suelo urbano, y así se le había informado al interesado. Formulamos al Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga **Recomendación** al objeto de que, por parte del Ayuntamiento, se requiriera al titular de los terrenos al objeto de que realizara un uso de los terrenos de su propiedad acorde con su clasificación como suelo no urbanizable, cesando su utilización como aparcamiento indiscriminado de vehículos, debido a las molestias que ello viene suponiendo para los vecinos colindantes y, como respuesta, éste nos indicó que ya habían requerido al titular de las obras para que procediera a la restitución de los terrenos a su estado original, advirtiéndole de la imposición de multas coercitivas en caso de incumplimiento. Por ello y entendiendo que el problema se encontraba en vías de solución, al haber adoptado el Ayuntamiento las medidas previstas en la legislación urbanística para que los terrenos en cuestión volvieran a reunir las condiciones propias de suelo no urbanizable con protección forestal que le asigna el planeamiento municipal, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Por afectar a la circulación viaria, comentamos aquí la **queja 07/4379**, que abrimos de oficio cuando, a través de los medios de comunicación, conocimos que los elementos separadores del carril-bus existentes en la ciudad de Sevilla, modelo celosía, podían ser la causa del aumento en la gravedad de los accidentes que se producían por colisiones contra los mismos. Siempre de acuerdo con estas informaciones, los separadores fabricados con hormigón que se venían instalando, elegidos tras un concurso de ideas, constituirían una imitación de otros de más calidad. Los originales serían de resina y fibra de vidrio, por lo que en caso de colisión no se fragmentarían, ni

favorecerían el efecto rampa como los primeros. También se indicaba que, durante los seis primeros meses del año, los separadores mencionados habrían ocasionado una veintena de accidentes graves e innumerables leves. Se añadía, finalmente que, aunque se convocó un concurso de ideas, el Ayuntamiento podía aplicar las variaciones sobre el modelo elegido que estimara oportunas.

Tras dirigirnos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla se nos indicó, en su respuesta, que habían estudiado los dos modelos de separadores que, hasta el momento, se habían utilizado, añadiendo que se tenía prevista su sustitución por otros de contrastada eficacia, más flexibles y duraderos, a cuyo efectos la Delegación de Movilidad había iniciado la tramitación de un concurso para su implantación. Dado lo expuesto, valoramos positivamente la voluntad municipal de implantar unos separadores idóneos, y dimos por concluidas nuestras actuaciones estimando que nos encontrábamos ante un problema en vías de solución.

### 2. 3. 2. 3. Deficiencias en el carril-bici de la ciudad de Sevilla.

Transcurrido un tiempo prudencial desde la implantación del carril bici en la ciudad de Sevilla y de la aprobación de la Ordenanza de Circulación de Peatones y Ciclistas (publicada en el BOP de 30 de Octubre de 2007), iniciamos de oficio la **queja 08/2778** con objeto de trasladarle al Ayuntamiento de esta ciudad una serie de consideraciones sobre el funcionamiento de esta infraestructura y la normativa comentada.

En primer lugar, señalábamos que considerábamos muy positiva la consolidación de una infraestructura destinada a este transporte en la ciudad de Sevilla, siendo así que, además, se trata de una demanda existente por parte de distintos colectivos que exigía una respuesta, en términos de sostenibilidad ambiental, por parte de los poderes públicos. Asimismo, se hacía una valoración positiva de este transporte en relación con el medio ambiente, la salud y el desarrollo sostenible al tratarse de un medio de transporte alternativo a los vehículos a motor.

La construcción de una ciudad habitable, en la que el protagonismo corresponde a las personas no tiene otro camino que limitar el uso abusivo de los vehículos a motor que, tantas y tan graves consecuencias ha tenido, y tiene, en nuestras ciudades. De hecho, ese Ayuntamiento tomó la decisión, a nuestro juicio congruente con ese objetivo, de extender la peatonalización de la ciudad a distintas plazas y vías públicas del centro de la ciudad.

Ahora bien, también manifestábamos que era tiempo de reflexionar y oír a amplios sectores de la población que mostraban su disconformidad y objeciones, no tanto al establecimiento del carril bici, como al diseño por el que se había optado.

En este sentido, no se puede olvidar, como acertadamente dice, en su Exposición de Motivos, la Ordenanza mencionada *“El nuevo papel preponderante que se ha otorgado al peatón ...”*. En realidad, no hay un solo plan de movilidad sostenible que no posea, como uno de los objetivos prioritarios, proteger al peatón y fomentar el uso peatonal del viario público, dándole mayores facilidades para desplazarse por la ciudad. Es evidente que las diversas formas de movilidad tienen que convivir en la ciudad, pero también que es preciso, allí donde es necesario, establecer jerarquías entre ellas y, a veces, serias restricciones e, incluso, limitaciones absolutas a la utilización de alguna de

ellas en distintos lugares de la ciudad. Limitación que no afecta, lógicamente, al tránsito peatonal. En todo caso, no existe plan de movilidad sostenible que no apueste decididamente por el peatón, como tampoco lo hay que, de una u otra manera, al mismo tiempo que fomenta el transporte colectivo, no limite o restrinja el tráfico rodado de uso particular o privado.

En esa jerarquía de alternativas de movilidad, sin lugar a dudas el peatón ocupa el lugar prioritario, pasando a ser el protagonista indiscutible de los planes de movilidad sostenible. Protagonismo que sólo se puede diseñar generando más espacio público para uso peatonal, garantizando, cada vez más, su seguridad, acercando a través del transporte público la ciudad al peatón, creando desde el planeamiento usos y espacios atractivos para los viandantes.

Nuestras críticas iban dirigidas, fundamentalmente, a los problemas que planteaba el actual diseño del carril bici. En este sentido recordábamos que la propia Ordenanza en su exposición de motivos resaltaba “*El nuevo papel preponderante que se ha otorgado al peatón ...*”. En realidad, no hay un solo plan de movilidad sostenible que no posea, como uno de los objetivos prioritarios, proteger al peatón y fomentar el uso peatonal del viario público, dándole mayores facilidades para desplazarse por la ciudad. Es evidente que las diversas formas de movilidad tienen que convivir en la ciudad, pero también que es preciso, allí donde sea necesario, establecer jerarquías entre ellas y, a veces, serias restricciones e, incluso, limitaciones absolutas a la utilización de alguna de ellas en distintos lugares de la ciudad. Limitación que no afecta, lógicamente, al tránsito peatonal. En todo caso, no existe plan de movilidad sostenible que no apueste decididamente por el peatón, como tampoco lo hay que, de una u otra manera, al mismo tiempo que fomenta el transporte colectivo, no limite o restrinja el tráfico rodado de uso particular o privado.

En esa jerarquía de alternativas de movilidad, sin lugar a dudas el peatón ocupa el lugar prioritario, pasando a ser el protagonista indiscutible de los planes de movilidad sostenible. Protagonismo que sólo se puede diseñar generando más espacio público para uso peatonal, garantizando cada vez más su seguridad, acercando a través del transporte público la ciudad al peatón y creando, mediante el planeamiento, usos y espacios atractivos para los viandantes.

De acuerdo con todo ello, destacábamos algunos de los problemas que, a nuestro juicio, planteaba el actual diseño del carril bici. Estos, a modo de resumen, eran los siguientes:

Respecto a la apuesta por la “*acera bici*” en el núcleo urbano consolidado, creemos que, en el diseño del carril bici utilizado en Sevilla sobre la ciudad consolidada, se ha optado en exceso por el modelo de acera-bici, ocupando en exceso las aceras preexistentes y los espacios libres que venían siendo disfrutadas por los peatones. Con ello, se han evitado costes económicos y conflictos con los usuarios, públicos y privados, de vehículos a motor, pero se ha debilitado el espacio y, lo que es peor, el hábitat natural del peatón en la ciudad.

Como consecuencia, no sólo se ha privado a éstos de un espacio público que venían utilizando cómodamente para trasladarse o pasear, sino que, en demasiados supuestos, han visto reducido aquél de forma ostensible, creando dificultades, molestias y, a veces, situaciones de riesgo de colisión con los ciclistas. Todo lo cual no se puede

considerar que, en términos de movilidad sostenible, sea coherente, pues se ha fomentado un modo de transporte sostenible, como es la bicicleta pero, insistimos, en la ciudad consolidada, a costa, en gran medida, de los suelos de uso peatonal.

De todo ello se ha derivado que haya un sector claramente beneficiado de la medida del denominado carril bici (en realidad, acera-bici), que es el ciclista, lo que nos parece positivo, pero existe también un sector de la población, extremadamente amplio, que es el peatonal, que ha resultado claramente perjudicado en sus intereses legítimos.

Tanto el Ayuntamiento como la Asociación Ciclista “A Contramano” manifestaron su total disconformidad al entender que el trazado del carril bici en el suelo urbano se ha realizado, preferentemente, sobre espacios destinados con anterioridad al tráfico rodado y no sobre espacios destinados a uso peatonal, como afirmaba esta oficina.

En lo que concierne al problema del uso compartido por ciclista y peatones en los espacios en los que no existe carril bici, después de analizar el contenido del art. 41 de la Ordenanza de Circulación de Peatones y Ciclistas, manifestábamos que, por motivos de seguridad, en el art. 121.5 del Reglamento General de Circulación de 2003, aprobado por el RD 1428/2003, de 21 de Noviembre, se prohíbe, sin excepción alguna, la circulación de toda clase de vehículos por aceras y zonas peatonales.

En todo caso, concluíamos que respecto, de la prohibición comentada, tratándose de una norma estatal, entendemos que la Ordenanza Municipal no puede contradecir la misma, a tenor de lo dispuesto en el art. 51, aptdos. 2 y 3, de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. De acuerdo con ello, entendemos que la autorización de circular ciclistas sobre las aceras y zonas peatonales contenida en el art. 41 de la Ordenanza mencionada es nula de pleno derecho, a tenor de lo establecido en el art. 62.2 de la Ley procedimental mencionada.

Finalmente, en relación con las disfuncionalidades en el trazado detectadas, los puntos negros existentes en el mismo, la no adecuación del carril bici para dar una respuesta de accesibilidad a las personas discapacitadas y otras cuestiones que, a nuestro juicio, eran preciso afrontar para mejorar la calidad del carril bici y sus prestaciones se formularon las siguientes resoluciones:

**Recomendación** con objeto de que se realizara una evaluación global de los obstáculos existentes y de los efectos que ha tenido el carril bici en el normal funcionamiento del tránsito peatonal.

**Recomendación** a fin de que se realizaran los trámites para confeccionar un proyecto de mejora del actual carril bici, con objeto de limitar los efectos negativos que el actual trazado ha tenido sobre las zonas peatonales y las aceras que, hasta la implantación de aquél, eran de uso y disfrute de los viandantes.

**Recomendación** de que se iniciaran los trámites para dejar sin efecto la autorización contemplada en el art. 41 de la Ordenanza de Circulación de Peatones y Ciclistas que permite circular a las bicicletas en zonas peatonales y en aceras de más de 5 metros de anchura, toda vez que este precepto contradice la prohibición absoluta

contenida en el art. 121.5 del Reglamento General de Circulación, de 21 de Noviembre de 2003.

**Recomendación** con objeto de que se realizaran estudios de riesgo y siniestralidad del actual carril bici a fin de detectar los puntos en los que se han producido accidentes, alcances o mayores controversias, a fin de que, con carácter urgente, se adopten medidas destinadas a disminuir los niveles de riesgo existentes para la circulación de viandantes, ciclistas y tráfico rodado.

Por último y dados los efectos beneficiosos que la implantación del carril bici posee para los ciudadanos, como alternativa sostenible a los modelos de transporte de vehículos a motor, formulamos **Recomendación** para que:

a) Se estudiara la ampliación del actual carril bici para hacerlo llegar a otros puntos de interés de la ciudad.

b) Por parte del Ayuntamiento de Sevilla se continuaran realizando campañas para fomentar el uso de la bicicleta.

c) Se aumentara la implantación del servicio público de bicicletas que, en términos generales, creemos que estaba dando buenos resultados.

d) Se estudiara la incorporación de un seguro de responsabilidad civil para las bicicletas que se ofertan en el servicio público y se sensibilizara a la población sobre la conveniencia de que contraten seguros de esta naturaleza a título particular.

e) Se realizaran campañas para la utilización del casco, no sólo en los itinerarios en los que su uso es preceptivo, sino también con carácter voluntario en todos los itinerarios.

Estas resoluciones tuvieron, en general, una buena acogida por parte del Ayuntamiento e incluso alguna de las medidas propuestas se nos confirmó que estaban ya en marcha.

2. 3. 2. 4. Servicio público de transportes de viajeros.

2. 3. 2. 4. 1. Servicio público de autotaxis.

También abrimos de oficio la **queja 07/4398** con objeto de dirigirnos a la Consejería de Obras Públicas y Transportes planteándole que la Ley 2/2003, de 12 de Mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, contiene una Disposición Transitoria que, en su apartado 1, establece que las Corporaciones Locales adaptarán sus Ordenanzas en materia de transporte de viajeros a lo previsto en dicha Ley en el plazo de dos años. Teniendo en cuenta que la citada Ley fue publicada en BOJA con fecha 27 de Mayo de 2003 y en el BOE con fecha 18 de Junio del mismo año, considerábamos que había transcurrido ampliamente el plazo de dos años del que disponían las Corporaciones Locales para la adaptación de sus respectivas Ordenanzas.

Sin embargo, lo cierto era que muchos municipios de nuestra Comunidad Autónoma seguían sin adaptar sus Ordenanzas, entre ellos algunas de las principales capitales, en incumplimiento notorio de la citada Disposición Transitoria. Ello estaba

provocando que, en algunos casos, la ausencia de adaptación del régimen sancionador recogido en las Ordenanzas a las previsiones sancionadoras de la Ley, supusiera la imposibilidad de sancionar algunas conductas lesivas para los usuarios de los servicios de taxi.

No obstante, el Capítulo II del Título VI de la Ley 2/2003, regula un completo régimen sancionador lo que venía a habilitar para la imposición de las correspondientes sanciones. Sin embargo, la no adaptación de las Ordenanzas Municipales a la Ley estaba suponiendo, como antes se señalaba, problemas a la hora de sancionar algunas conductas no adecuadas.

En este orden de cosas, teníamos conocimiento de que algunos Ayuntamientos estaban aduciendo que la demora en la adaptación de sus Ordenanzas vendría determinada por la carencia de desarrollo reglamentario por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Ley 2/2003, ya que se encontrarían a la espera de la aprobación y vigencia del Reglamento para adaptar sus Ordenanzas a ambos textos normativos autonómicos.

Aunque para esta Institución resulta discutible esta excusa, dada la total identificación que debe existir entre la Ley y su desarrollo reglamentario, no cabía rechazar que, a la hora de la aplicación práctica del régimen sancionador, la aprobación del Reglamento ofrecía una mayor facilidad a los municipios a la hora de elaborar sus Ordenanzas de acuerdo con las previsiones legales.

Por otra parte, el artículo 15.7 de la Ley 2/2003 también establece que la Comunidad Autónoma, cuando así se considere necesario para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema general de transporte, podrá establecer normas sobre, entre otras, predeterminación del número de licencias de autotaxis en cada municipio, transmisión de licencias, establecimiento de límites en la vigencia de las licencias municipales, régimen de incompatibilidades de los titulares de las licencias o límites en el número de conductores, etc. Dado que, como venimos indicando, no se había efectuado aún el desarrollo reglamentario de la Ley, los municipios que no habían adaptado sus Ordenanzas, también señalaban que resultaba posible que, una vez adaptadas sus Ordenanzas, hubieran de volver a reformarlas cuando se produjera el desarrollo reglamentario de la Ley, por posibles divergencias en cuanto al régimen jurídico de las licencias de autotaxis entre Reglamento Autonómico y Ordenanzas.

Por ello, nos dirigimos a la Dirección General de Transportes de la citada Consejería para conocer las previsiones de la misma en cuanto al aconsejable y obligado desarrollo reglamentario de la Ley 2/2003, de 12 de Mayo.

En la respuesta que nos remitió la citada Dirección General, nos exponían las gestiones que venían desarrollando al objeto de alcanzar un desarrollo reglamentario de la Ley que resultara lo más consensuado posible y que, en sus aspectos básicos, fuera aceptado por todos los sectores implicados. También se nos exponían las dificultades que habían surgido en dicho proceso, aunque se subrayaba que la Ley fue redactada para que pudiera ser aplicada directamente tanto por los pequeños Ayuntamientos, que no disponen de ordenanzas, como por los de mayor entidad que aún no hayan adaptado las suyas, aplicando las vigentes conforme a lo dispuesto en el articulado de la Ley.

Esta Institución entendió que, dado que en la propia Ley no se preveía de forma expresa la necesidad de que tuviera que aprobarse el reglamento, para que se pudieran aplicar y ejecutar sus previsiones en materia sancionadora, podrían los Ayuntamientos, una vez entrada en vigor dicha Ley, haber adaptado o aprobado sus ordenanzas, contemplado en cualquier caso y como era lógico un régimen sancionador coherente y congruente con las determinaciones legales.

Sin perjuicio de ello, seguíamos considerando más que conveniente que se aprobara una normativa de desarrollo reglamentario que ofreciera una mayor concreción en la aplicación de las determinaciones legales a la compleja realidad del sector de los transportes públicos, no solamente por la mayor clarificación que ello supondría acerca de su régimen jurídico, sino también, y ello principalmente motivó la incoación de este expediente de queja, para servir de orientación a las ordenanzas que se aprueben por los Ayuntamientos, como vienen demandando, dado el carácter vinculante del futuro reglamento con respecto a tales ordenanzas, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa que se establece en el art. 9.3 CE y 51 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ello permitiría, además, de evitar una excesiva diversidad normativa entre los diferentes municipios (con las consecuencias que ello puede originar a efectos de conocer con exactitud las condiciones de prestación del servicio y garantizar la seguridad jurídica de los usuarios), una aplicación más efectiva del principio de igualdad en la Comunidad Autónoma.

La necesidad de dicha reglamentación la acreditaba el propio hecho de las intensas gestiones que la Dirección General viene desarrollando para intentar consensuar un borrador de reglamento autonómico con los diferentes sectores implicados. Esta Institución valoraba muy positivamente cuantos esfuerzos se hicieran para alcanzar un texto normativo que, teniendo por objeto la irrenunciable preservación del interés general (se trataba de la regulación de un servicio público), fuera fruto del mayor consenso posible, conciliando los intereses generales y sectoriales que confluían en el ámbito de los transportes públicos.

Ahora bien, lo que no podíamos compartir era que se demorara de forma indefinida la aprobación de este reglamento, a todas luces necesario, como acreditaban algunas sentencias que planteaban dificultades para la aplicación directa de las normas sancionadoras de la Ley, y demandado por los Ayuntamientos que, con mayor o menor justificación, se encontraban a la espera de dicha aprobación para aprobar o adaptar sus ordenanzas (y así evitar posteriores posibles reformas de las ordenanzas para ajustarlas a las previsiones reglamentarias).

Por todo ello, formulamos al Director General de Transportes **Sugerencia** de que, una vez que quedara acreditado que se habían respetado los trámites para el ejercicio de la potestad reglamentaria establecidos en el art. 45 de la Ley 6/2006, de 24 de Octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en especial, la participación de la ciudadanía o sectores afectados) y se habían efectuado cuantas gestiones acreditaran la búsqueda del mayor consenso posible con tales sectores, se fijara una fecha límite para la aprobación del reglamento de desarrollo de la Ley 2/2003, de 12 de Mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

También recordábamos que ya habían transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de la Ley y que a la Consejería de Obras Públicas y Transportes le correspondía, en el ejercicio de sus irrenunciables competencias, someter al Consejo de Gobierno la propuesta de aprobación del citado reglamento, cuya necesidad resultaba cada vez más evidente y que se demandaba con insistencia por las Corporaciones Locales que debían aplicar las disposiciones sancionadoras recogidas en la Ley.

En relación con esta Sugerencia se manifestó por el Consejero de Obras Públicas y Transportes su agradecimiento por la misma, señalando que se estaba trabajando para conseguir la aprobación del reglamento de desarrollo de la Ley antes citada, pero subrayando la dificultad de concretar en aquellos momentos una fecha determinada para la aprobación del documento de desarrollo reglamentario.

Al respecto, esta Institución comprendía la conveniencia de alcanzar un consenso con las Administraciones Públicas competentes y los representantes de los sectores afectados, pero la Sugerencia lo que demandaba era, justamente, que sin perjuicio de ello se fijará una fecha límite para no demorar «sine die» la aprobación de una normativa reglamentaria en cuya necesidad no parecía existir dudas.

Por tanto, entendíamos que no se aceptaba la misma plenamente, por lo que suspendimos nuestras actuaciones en la queja, exponiendo expresamente esta circunstancia en este Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

#### 2. 3. 2. 4. 2. Servicio público de autobuses.

Hemos venido tramitando este año varias quejas por cuestiones relacionadas con el servicio público de transportes en autobuses, ya fueran del servicio urbano o interurbano.

Así, por ejemplo, en la **queja 08/93** un ciudadano de Cantillana (Sevilla) nos exponía que la empresa que realizaba el servicio desde esta localidad a Sevilla, por motivos de obras en la calle Don Fadrique de Sevilla -que era donde tenía la parada final en Sevilla- paraba frente a Urgencias del Hospital Virgen Macarena, por lo que los viajeros que querían transbordar en algunas líneas de autobuses urbanos tenían que recorrer un kilómetro andando para la parada de los servicios urbanos. Sin embargo, la misma empresa, en otra línea de autobuses interurbanos (en concreto de La Algaba) paraba frente a la entrada al Parlamento de Andalucía, lo que ahorraba la mitad de la distancia a los viajeros. Por ello solicitaba que los autobuses de Cantillana pararan en el mismo sitio que los de La Algaba.

Tras dirigirnos a la empresa concesionaria, se nos indicó que ya habían restaurado la parada de los dos servicios a su lugar originario, con lo que el problema estaba solucionado.

En la **queja 08/616**, la interesada nos exponía que la empresa concesionaria del servicio de transportes interurbanos de pasajeros que atendía al municipio jiennense de Torreperogil se negaba a entrar en el casco urbano y a que sus vehículos pararan en la marquesina instalada a tal fin, debiendo ser la Policía Local la que debía requerirle a ello. Esto generaba problemas con los usuarios que no sabían a qué atenerse en cada momento.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste nos indicó que los problemas se debieron a una situación transitoria y ya superada, puesto que los autobuses efectuaban las dos paradas que existían en la localidad, una de ellas en el lugar demandado por la interesada. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También el interesado de la **queja 08/2160** nos denunciaba el mal funcionamiento de la empresa que realizaba el servicio entre Sevilla-La Rinconada-Alcalá del Río. Así, denunciaba que los autobuses incidían en una reiterada falta de puntualidad, los servicios debían ser con menos márgenes en los horarios y que, además, los servicios durante el invierno fueran los mismos que los que se realizaban durante el verano. Habían denunciando los hechos ante el Consorcio de Transportes del Área de Sevilla, pero no habían recibido respuesta.

De la respuesta del Consorcio se desprendía que se estaban realizando diversas gestiones entre las Administraciones competentes y la empresa concesionaria al objeto de subsanar los retrasos y las deficiencias en el cumplimiento de horarios que motivaron la presentación del escrito de queja. Asimismo se había formulado una nueva propuesta de horarios, pendiente de aprobación municipal, y se anunciaban inspecciones para verificar la observancia de las condiciones esenciales del servicio.

Así las cosas, estimamos que, en lo sustancial, la reclamación presentada estaba en vías de solución, pues se iban a adoptar medidas tendentes a la subsanación de las anomalías que la motivaron, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En cuanto a los transportes urbanos, podemos citar, como ejemplo, la **queja 08/4365**, que abrimos de oficio cuando un grupo de vecinos de avanzada edad, y que no se identificaban en su escrito de queja, nos exponían textualmente lo siguiente.

*“Nuestro desplazamiento al centro de la ciudad era a través de la línea 14, principalmente para ir al ambulatorio de la calle Amor de Dios, que es donde la mayoría de las personas tenemos el médico de cabecera.*

*Nuestras viviendas están en el sector Plaza Dr. Barraquer, Macarena 3 Huertas, Buero Vallejo y José Díaz, por la cual pasa la línea 6 que va en dirección Plaza de Armas, Triana y Los Remedios, es el único autobús que pasa por este sector.*

*Lo que deseamos es lo siguiente:*

*Que el 14 al regreso del Cerezo, en vez de seguir para La Macarena, hiciese el recorrido de siempre y, en vez de entrar por D. Fadrique tuviese la parada en la línea 6 que es la más próxima de donde vivimos. De esta forma seguiría el recorrido del 6 hasta llegar a La Barqueta y entrar por Calatrava, haciendo el recorrido de siempre hacia Plaza del Duque.*

*Esto es en cuanto al 14. También tenemos problemas con el 10 que para regresar del centro era el que utilizábamos y también lo han quitado, o sea que no entra por D. Fadrique. En definitiva, que este sector se ha quedado incomunicado, pues el 10 lo utilizamos con frecuencia para ir al Hospital de San Lázaro, cosa que tenemos que ir al Hotel Macarena para cogerlo.”*

Dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando TUSSAM nos explicó las razones que determinaron la reorganización de las líneas 10 y 14 y aclaraba que la línea 14, conforme a la petición formulada, recobraría su recorrido por la C/ Don Fadrique tras el período navideño.

Por último, también podemos citar la **queja 08/1737**, que abrimos de oficio cuando conocimos del mal estado que, al parecer, presentaba la estación de autobuses del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz) a pesar de que sólo hacía 3 años que se había puesto en funcionamiento. De acuerdo con estas informaciones, la visera de entrada de dicha instalación presentaba tres losetas desprendidas que hubieran podido ocasionar lesiones a los usuarios; una de las puertas de acceso permanecía sin utilizar debido a la avería del detector; los relojes tampoco funcionaban; los pilares del *hall* habían perdido buena parte de su alicatado; se acumulaban en una esquina las bicicletas del Consorcio pendientes de reparación y la consigna no funciona, careciendo además de medidas de seguridad.

Por último, se señalaba que, durante los días de lluvia, en la dársena que se encontraba cubierta penetraba el agua por distintas partes y se añadía que se producían muchos cortes de luz, lo que obligaba a los usuarios a bajarse a oscuras durante la noche ya que el generador no funcionaba. Tampoco parecía que funcionara correctamente la iluminación del *hall*. En fin, se describía una situación que, en principio, parecía poco justificable dado que nos encontrábamos ante una instalación de muy reciente construcción.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, la Delegación de Movilidad reconocía la existencia de algunas de las deficiencias que se denunciaban en la estación, aunque se señalaba que, en aquellos momentos, se estaban corrigiendo y se estaban llevando a cabo los trabajos necesarios para corregir estas anomalías. A la vista de ello, estimando por tanto que las deficiencias de la estación de autobuses se encontraban en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### **2. 4. Eliminación de barreras arquitectónicas e infraestructuras.**

2. 4. 1. Eliminación de barreras urbanísticas en viario público y zonas de concurrencia pública.

El interesado de la **queja 06/5459**, discapacitado y usuario de silla de ruedas, nos exponía que desde hacía tres años, venía presentando diversas denuncias ante el Ayuntamiento de Córdoba por la inadaptación de edificios comerciales a personas discapacitadas. Siempre según el interesado, la única respuesta que recibía del Ayuntamiento era que no podían hacer nada, incluso en centros comerciales a los que les habían dado licencia de apertura o centros que ni siquiera la tenían, lo que sorprendía al interesado pues algunos llevaban abierto varios años antes. En concreto, el interesado denunciaba, entre otros, a los centros comerciales La Sierra (accesos al aparcamiento y salas de cine) y Guadalquivir, Segismundo Hernández S.A., al aparcamiento Gran Capitán y las oficinas de algunas entidades bancarias.

Tras admitir a trámite la queja, la respuesta municipal exponía que había abierto expedientes a diversos establecimientos interesando la subsanación de deficiencias, pero no informaba de su resultado y, en definitiva, si se había conseguido su adaptación. Por

ello, continuamos nuestras actuaciones hasta que, finalmente, se nos comunicó, en síntesis, lo siguiente:

- Centro Comercial La Sierra: el Ayuntamiento había notificado que debían adaptarse y señalizarse las plazas reservadas a vehículos de personas con discapacidad poseedoras de la tarjeta expedida por la Junta de Andalucía, lo que también se había comunicado a los directores de los centros comerciales Zahira, El Arcángel y Zoco. Todas estas adaptaciones se habían realizado. En cuanto a la comunicación vertical entre las plantas baja y primera –en la que se encuentran las instalaciones comerciales– se resolvió mediante la instalación de un ascensor que cumplía los criterios de accesibilidad.

- Multicines Guadalquivir: tras observar la inadecuación a la norma de las plazas reservadas para aparcamiento de personas con discapacidad y su ocupación indebida, se había notificado esta incidencia a la dirección del centro comercial, que había procedido a señalar adecuadamente las plazas en horizontal, quedando pendiente la señalización vertical. En cuanto a la demanda relacionada con la posición en la sala de los espacios reservados, en los informes técnicos que sirvieron de base para conceder la licencia de apertura, se consideraron que los mismos eran adecuados.

- En cuanto a las oficinas de las entidades comerciales, en una de ellas ya el Ayuntamiento había abierto expediente disciplinario pues no contaba con la oportuna licencia de apertura. En este expediente se resolvió ordenar la clausura de la oficina. Finalmente, en Octubre de 2007 obtuvo licencia.

También nos informaban que se había puesto en marcha una actuación conjunta y coordinada de la Oficina de Disciplina de Actividades, Policía Local y la Oficina para la Accesibilidad al objeto de actualizar la información sobre los desajustes y posibles incumplimientos y proceder oportunamente.

Ante esta respuesta, no consideramos procedente nuevas gestiones por parte de esta Institución.

En la **queja 07/713**, el presidente de una asociación de personas con discapacidad de El Puerto de Santa María (Cádiz) nos exponía, textualmente, lo siguiente:

*“Nos referimos en concreto al Centro Médico Puerto, que presenta una barrera infranqueable para personas con movilidad reducida. Nos encontramos que:*

*- El edificio dispone de una rampa habilitada para el acceso en su puerta principal, pero la inclinación excede de la máxima permitida (21%).*

*- Las puertas abatibles presentan gran resistencia para ser abiertas. Así también, la normativa establece que las medidas de anchura mínima de las puertas de entrada al edificio deberán ser de 80 cm., siendo estas de aproximadamente 45 cms.*

*- El aseo adaptado no se ajusta a las normas establecidas para tal fin en el Art. 28 del Decreto vigente ya que, la apertura de la puerta es hacia dentro, siendo imposible cerrar después al carecer del 1.50 m de diámetro de espacio de maniobra.*

*La asociación ... ha manifestado estas quejas en diversas ocasiones, también se ha tratado de dar una solución en la Comisión Municipal de Accesibilidad, que con fecha de 11 de Noviembre de 2002 se determinó una propuesta sin que haya llegado a ejecutarse”.*

En una primera respuesta, el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María nos informó de que se había denegado la legalización interesada por la entidad promotora y se le había requerido para que ajustara las obras a la licencia concedida.

Tras solicitar que nos mantuviera informados de las siguientes actuaciones que realizara, finalmente conocimos que había abierto expediente en relación con este asunto, en el que ordenó una serie de obras de adaptación en el centro médico (principalmente adaptación de los aseos y la instalación de una barandilla en la rampa para que quedara garantizada la plena accesibilidad del centro médico). Una vez que nos informaron que las principales barreras del centro habían quedado eliminadas e, igualmente, que se le había concedido el plazo de un mes para la instalación de los pasamanos exigidos por la normativa de accesibilidad, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba prácticamente solucionado.

En el caso de la **queja 07/1255**, el interesado, usuario de silla de ruedas eléctrica, nos exponía que, en la anterior infraestructura peatonal, apeadero de tren y centro comercial y deportivo Bahía Sur de San Fernando (Cádiz), siempre existió una pasarela peatonal por la cual se accedía tanto a la estación de ferrocarril como al centro comercial mediante rampa en su inicio, cruce de avenida Pery Junquera, Nacional IV, vía del tren, Calle Ferrocarril. En su final, escalera y rampa daban a un amplio aparcamiento de coches, desde el cual se accedía cómodamente al centro comercial. Sin embargo, hacía un año y medio que se inició la construcción de la nueva estación de RENFE-AVE y, mientras duraban las obras, se habilitó una pasarela-rampa de estructura metálica desmontable que aprovechaba parte del puente y desembocaba a la calle Ferrocarril, habilitando un paso de peatones, e incluso se construyó una rampa.

Cuando en Marzo de 2007 se abrió provisionalmente el acceso a la nueva estación de RENFE, el acceso al centro comercial presentaba un cambio significativo: *“no dispone de rampa al final de la pasarela solo escalera, por cierto muy inclinada y un ascensor 1,10 x 1,40 metros en el cual no es posible dar la vuelta en silla de rueda, ni carritos de bebes, e insuficiente para la gran cantidad de personas que acceden al Centro Comercial, además si este ascensor sufriera una avería, no quedaría otra solución que subir o bajar la escalera, no existe ruta alternativa, estas rutas están muy alejadas de este punto y mucho menos adaptadas (...) lo incomprensible es que el final de la pasarela hacia el centro comercial quede limitado a una escalera y un ascensor, definitivamente se ha eliminado la rampa habiendo más que suficiente espacio para construirla, además que no hay expectativas ni indicios alguno de ampliación de obras”.*

Concluía su escrito el interesado señalando que las citadas instalaciones comerciales y de transporte eran usadas por muchas personas usuarias de sillas de ruedas, ya que precisamente en esa población de San Fernando se ubica el CEREM, UPACE, etc. Por último, manifestaba que había formulado reclamación al citado Ayuntamiento y lo único que se le aducía era que había un ascensor, ante lo que el afectado exponía que dicho ascensor no reunía las condiciones adecuadas y exigidas por la normativa de accesibilidad.

Tras dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste descartaba que el proyecto ejecutado incurriera en concretas vulneraciones de la normativa de accesibilidad. No obstante, el interesado nos planteó la existencia de otra barrera urbanística en el entorno (cruce de peatones de la calle General Pujades con la Avenida Pery Junquera), por lo que volvimos a dirigirnos al Ayuntamiento para conocer si existían previsiones en cuanto a su eliminación. En su nueva respuesta, la Gerencia nos comunicó que sí existían los rebajes obligados por la normativa en los dos vados peatonales existentes. Por otra parte, nos informaba que el Ministerio de Fomento iba a incluir un ascensor junto a la rampa de acceso de la Avenida Pery Junquera a la nueva pasarela peatonal a la Estación de Bahía Sur en un próximo proyecto complementario al de las obras que en aquellos momentos se ejecutaban y que se contrataría durante el año 2008.

En un nuevo escrito, el interesado aclaraba la barrera a la que hacía referencia; era el vado de la zona que no se encontraba rebajado (aportaba fotografía como prueba) al final de la C/ General Pujales y a la altura del acceso de la rampa a la estación de RENFE y pasarela Bahía. Nuevamente nos dirigimos al Ayuntamiento de San Fernando, que nos aclaró que se iba a eliminar la barrera urbanística.

Transcurrido un nuevo plazo de tiempo, el interesado volvió a dirigirse a nosotros para comunicarnos que esta barrera continuaba y, por tanto, no se había producido su eliminación. En su último informe, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Fernando nos comunicó que se había redactado el proyecto de eliminación de barreras que solventaría, entre otras, la que constituía el objeto de esta queja. El proyecto se encontraba pendiente de licitar y se señalaba que, en los próximos meses, se procedería a la ejecución de las obras que recogía. Además, la Gerencia se comprometía a mantener informado al interesado del estado de tramitación del expediente de obras. Por ello, consideramos que no eran precisas nuevas gestiones por nuestra parte, pues entendimos que el problema estaba en vías de solución.

En la **queja 07/4288**, la interesada nos exponía que su hermano, discapacitado físico y mental, residía con ella en el municipio onubense de Villalba del Alcor. El problema radicaba en que el acerado de su calle tenía una anchura inferior a un metro, lo que dificultaba y ponía en peligro el acceso y movimiento de la persona discapacitada ante la cercanía de los coches que transitaban por la calzada. Por ello, había solicitado al Ayuntamiento la instalación en el tramo de acera correspondiente de elementos que permitieran el total desenvolvimiento de la persona discapacitada, sin riesgo para su integridad física. Sin embargo, de este escrito no había recibido respuesta alguna.

Tras admitir a trámite la queja, esta Institución interesó el preceptivo informe al Ayuntamiento, que nos indicó que los elementos de protección no se podían instalar debido a la anchura del acerado, por lo que nos volvimos a dirigir a éste para que nos indicara si era posible incrementar la anchura del acerado en la medida prevista en la normativa de accesibilidad.

Finalmente, la interesada nos dijo que el Ayuntamiento había llevado a cabo la obra necesaria que venía demandando, lo que también nos confirmó el citado Ayuntamiento, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

#### 2. 4. 2. Discapacidad y vivienda.

El interesado de la **queja 08/1688** nos exponía que, para poder atender adecuadamente a su hija, con una discapacidad del 77 %, había tenido que reformar el cuarto de baño de su vivienda. Siempre según el interesado, para poder deducir la cantidad que había desembolsado en la modificación del cuarto de baño en la Declaración de la Renta, necesitaba que la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social emitiera un certificado acreditativo de la necesidad de la obra. Para poder expedírselo, esta Consejería le exigía un proyecto técnico de adecuación de la vivienda, que debía realizar un arquitecto o aparejador, que venía a cobrarle el doble de la deducción que podía hacerse en la Declaración de la Renta.

Sin embargo, para realizar la obra la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba le expidió un permiso de obras menores, para lo que no necesitó este proyecto técnico, por lo que no entendía porqué esa Consejería se lo requería para certificarle la necesidad de la obra realizada.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe, antes de que nos remitiera éste la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, fue el propio interesado el que nos comunicó que ya le habían remitido el certificado del Centro de Valoración y Orientación de Córdoba sobre las obras de adecuación de su vivienda a la discapacidad que padecía su hija, por lo que procedimos a dar por concluidas nuestras actuaciones. No obstante ello, antes de que saliera este escrito de cierre, la Delegación Provincial nos comunicó que había remitido al interesado el certificado que solicitaba.

Aunque la siguiente queja podríamos haberla destacado, por el problema concreto de la afectada, en el apartado dedicado a las ayudas a la vivienda, lo destacamos en este apartado por las razones que nos dio la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio sobre el retraso en el pago de estas ayudas. La **queja 08/3033** la presentó una persona mayor, de 82 años y con un grado de dependencia reconocida de nivel 3, grado 2, indicándonos que en Junio de 2007 solicitó una subvención para la adecuación básica de su vivienda, con objeto de llevar a cabo el cambio de una bañera por una ducha y ensanchar la puerta para que pudiera pasar la silla de ruedas que utilizaba. En Octubre de 2007, al no recibir aún respuesta, se interesó telefónicamente por su solicitud y le indicaron que, en aquellos momentos, se estaban revisando las solicitudes presentadas en el año 2006. En Mayo de 2008 reclamó, pues aún no había recibido respuesta y, en el momento de presentar la queja, aún continuaba igual.

Tras dirigimos a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Sevilla, ésta nos indicó que, en Mayo de 2008, se dictó resolución reconociéndole una subvención de 1.400 euros (el 70 % del presupuesto de 2.000 euros), cuyo abono se realizaría en un pago único de justificación diferida.

A la vista de esta respuesta y aunque entendimos que el problema concreto de la interesada estaba en vías de solución –el pago efectivo no se iba a realizar hasta que el gasto fuera fiscalizado por la Consejería de Hacienda-, volvimos a interesar un nuevo informe a la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio con objeto de conocer las causas de porqué una solicitud presentada en Junio de 2007, no se resolvía hasta transcurrido casi un año.

Como justificación, la citada Delegación nos indicó que el perfil del destinatario de estas ayudas requiere un trato diferente, que precisa más atención y tiempo que otros ciudadanos; además, realizan numerosas llamadas telefónicas y acuden a la Delegación con asiduidad para informarse o plantear dudas sobre la solicitud, lo que ralentiza el trabajo de los funcionarios que tramitan el programa. Además, para completar la documentación es necesario requerirles varias veces la misma, que además de demoran más en presentarla e, incluso, se veían obligados a archivar expedientes por el tiempo transcurrido. A esta demora hay que añadirle la de Intervención de Hacienda para fiscalizar los documentos de gasto una vez dictada la propuesta de resolución. Todos estos factores, unido al gran número de solicitudes presentadas, hacían que se demoraran en demasía el pago de las subvenciones otorgadas.

#### 2. 4. 3. Discapacidad y transportes.

##### 2. 4. 3. 1. Plazas de aparcamiento reservadas a personas con discapacidad.

En la **queja 07/4694**, la interesada, que residía en el anejo de Guadalcaçín, del municipio gaditano de Jerez de la Frontera, nos exponía que, en su día, le fue concedida para su vehículo la tarjeta de Aparcamiento de Vehículos para Personas con Movilidad Reducida, debido a la discapacidad de su madre, por lo que el Ayuntamiento de la Entidad Local Autónoma de Guadalcaçín le facilitó una plaza de aparcamiento reservada en la vía pública frente a su domicilio, correctamente señalizada.

Posteriormente, el Ayuntamiento cambió el sistema de aparcamiento en la calle, rotándolo en turnos de 15 días en cada una de las aceras. Por este motivo, solicitó que se reservara en la acera de enfrente otra plaza para los 15 días en los que estaba prohibido el estacionamiento. Sin embargo, el Ayuntamiento no accedió a su solicitud, por lo que envió su solicitud al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyos técnicos, siempre según la interesada, *“me informaron del derecho que asiste en estos casos a los ciudadanos en el sentido de que, si es posible, se garantice también una reserva de aparcamiento en ambas aceras de la calle cuando la organización del estacionamiento obliga a turnos alternativos cada quince días en cada uno de los márgenes de la vía. Se me informó así mismo de distintos casos en los que se han autorizado y señalado (vertical y horizontalmente) estas reservas y yo mismo la pude comprobar en Jerez uno de ellos”*.

Con esta información acudió de nuevo al Ayuntamiento de Guadalcaçín, donde le insistieron en que el asunto era de su competencia y que, con independencia de cómo actuara el Ayuntamiento matriz de Jerez, no accederían a lo solicitado, ofreciéndole como alternativa una reserva de aparcamiento en otra calle, distante a su domicilio y que, en realidad, en lugar de facilitarle las cosas se las complicaba.

Terminaba su escrito la interesada señalando que no entendía esta negativa municipal y añadiendo que *“dado que estas reservas de plazas para discapacitados tienen la finalidad de facilitar el transporte, no se entiende la alternativa que me ofrece el Ayuntamiento de una plaza situada lejos de mi vivienda, pudiendo facilitármela frente a ella sin causar problemas a terceros, y todo, al parecer, por no poner una doble señalización”*.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Guadalcaçín, en los argumentos que nos dio para denegar la petición de la interesada no nos resultaban aceptables, por lo que quisimos aclarar algunas cuestiones. Finalmente, se nos comunicó que habían atendido la petición de la interesada y ya habían instalado las señales pertinentes para reserva de la plaza de aparcamiento. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el asunto estaba solucionado.

También por la reserva de plaza de aparcamiento para personas con discapacidad se presentó la **queja 07/4916**, en la que el interesado, discapacitado y usuario de silla de ruedas, nos exponía que tenía reconocido un grado de discapacidad del 75 %. Su vivienda carecía de ascensor, por lo que tenía que dejar la silla de ruedas en una cochera, a unos 200 metros de su domicilio, por lo que le obligaba a ir diariamente desde su casa a esta cochera andando por acera, con la ayuda de otras personas. Denunciaba en concreto que en las aceras por las que tenía que andar, todos los días se encontraba motos y coches que le impedían el paso, ya fuera como peatón o como usuario de silla de ruedas.

Denunció estos hechos al Ayuntamiento a fin de que solucionaran estos impedimentos, pero no había recibido respuesta alguna por parte del Ayuntamiento de Córdoba.

Tras admitir a trámite la queja e interesar el preceptivo informe, conocimos que habían sido colocados los pivotes cuya instalación demandaba el interesado, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba solucionado.

#### 2. 4. 3. 2. Accesibilidad en servicios de transportes públicos.

Abrimos de oficio la **queja 08/4830** al comprobar que, en esta Institución, se venían recibiendo quejas, en las que personas usuarias de los servicios de transportes urbanos colectivos expresan el problema que les ocasiona la prohibición de acceder y viajar en los autobuses llevando carritos de bebé abiertos, al exigírseles por las personas que conducen el vehículo su cierre y llevar a los niños o niñas en brazos, con la consiguiente incomodidad e inseguridad que ello les genera. Esta situación había dado lugar, en ocasiones, a discusiones entre las personas usuarias de los transportes y las que conducen los vehículos.

Con ocasión de la tramitación de estos expedientes de queja, el personal responsable de las empresas de transportes a las que nos dirigimos afirmaban que esta prohibición venía fundamentada en el hecho de que se carece de una normativa que regule la homologación de los carritos de bebé, así como de un sistema de anclaje al autobús que resulte seguro y eficaz.

Por parte de esta Institución se realizaron diversas gestiones ante la Secretaria General de Transportes, del Ministerio de Fomento, para conocer las actuaciones que pudiera estar desarrollando la misma u otros organismos de la Administración Estatal Española con competencia al respecto, con el fin de conseguir un sistema homologado de anclaje de los carritos de bebé, que permita que los niños viajen haciendo uso de los mismos y en condiciones de seguridad.

También nos dirigimos a la Asociación de Empresas Gestoras de los Transportes Urbanos Colectivos (ATUC), como entidad concedora y experta del problema y de su tratamiento y, además, por resultar las empresas que forman parte de dicha asociación especialmente afectadas por esta cuestión.

De las respuestas obtenidas se observó que el acceso de los carritos-bebé desplegados carece de una normativa común en la Unión Europea.

Por todo ello, cabía concluir que nos encontrábamos ante un problema controvertido, en el que se arbitraban distintas soluciones, algunas contradictorias, y en el que, como consecuencia, reinaba una cierta desorientación generada por la dispersión regulatoria existente y la diversidad de Administraciones, desde la Europea a la Local pasando por la Estatal y Autonómica, que ostentan competencias al respecto.

Por parte de esta Institución, se estimó, a tenor de las quejas recibidas, que nos encontrábamos ante un problema real, que generaba situaciones conflictivas y de inseguridad afectantes a personas menores de edad y adultas, tal y como se desprendía de la información que recogimos y que no tenía visos de resolverse a nivel interno por parte de los Estados miembros de la Unión Europea de manera coordinada y homologada para todos ellos.

Ante esta situación, nos dirigimos al Defensor del Pueblo Europeo para que, entre otras cuestiones, nos informara si se han recibido quejas o reclamaciones en relación con este asunto, procedentes de España o de otros estados de la Unión, en los que se manifestara la oportunidad o conveniencia de modificar la Directiva Europea 2001/85/CE, o proponer la aprobación de una Directiva para regular esta cuestión.

En todo caso y con independencia de si habían recibido, o no, quejas de esta naturaleza, manifestamos en nuestro escrito que el objeto de dirigimos a la Institución Europea era, además de trasladarle toda esta problemática, someter a su consideración la conveniencia de que la Comisión Europea elaborara una propuesta de directiva para regular todas estas cuestiones a fin de que los Estados miembros pudieran aprobar una normativa técnica adecuada en sus países y vinculante para todos los agentes públicos y privados.

Ello con objeto de propiciar una respuesta unitaria del problema y regular técnicamente los sistemas de anclaje que deberían incorporar los propios vehículos y las sillas o coches de bebe que pretendan acceder a ellos.

En su última respuesta, el Defensor del Pueblo Europeo nos envió un extenso dossier en el que se incluía una detallada respuesta de la Comisión Europea al Defensor del Pueblo Andaluz con las conclusiones siguientes:

*“En conclusión, la opinión de la Comisión es que la Directiva 2001/85/CE dispone que los vehículos de clase I (es decir, la mayor parte de los autobuses urbanos) deben ser accesibles a las personas con movilidad reducida –lo que incluye a los viajeros con bebés dentro de los cochecitos- gracias a su conformidad con las especificaciones técnicas que se establecen en el anexo VII. No obstante, la Directiva 2001/85/CE no establece las modalidades en cuanto a cómo debe el viajero acceder al autobús ni si el cochecito de niño debe dejarse abierto o plegado/cerrado. Por lo tanto, una norma que regule cómo deben mantenerse en los*

*autobuses los viajeros con cochecitos de bebé no se consideraría incompatible con la Directiva 2001/85/CE.*

*La Directiva 2001/85/CE no se aplica a los autobuses ya puestos en circulación ni prohíbe el equipamiento de tales autobuses con el dispositivo destinado a sujetar los cochecitos de bebé. Por lo tanto, las autoridades del Estado miembro, podrían permitir que los autobuses que operan en su territorio estuvieran equipados con dispositivos adecuados de sujeción. No obstante, cualquier reglamentación al respecto puede requerir su notificación en la fase de proyecto de conformidad con la Directiva 98/34/CE por la que se establece un procedimiento de información en materia de las normas y reglamentaciones técnicas.*

*Por otra parte, la introducción de prescripciones técnicas obligatorias para que los vehículos de clase I estén equipados con dispositivos técnicos para cochecitos de bebé (especialmente como dispositivo de sujeción durante el viaje) daría lugar a unos requisitos más exigentes que los del anexo VII de la Directiva 2001/85/CE y, por lo tanto, sería contraria a la misma.*

*A este respecto, la Comisión no se opone, por principio, a una modificación de la Directiva 2001/825/CE que introduzca prescripciones técnicas obligatorias relativas a los dispositivos técnicos para cochecitos de bebé. No obstante, tal enmienda debería evaluarse en relación con los objetivos comunitarios de establecer normas armonizadas con objeto de garantizar el funcionamiento del mercado interior estableciendo al mismo tiempo un alto nivel de seguridad. En especial, sería preciso evaluar hasta qué punto la introducción de prescripciones técnicas obligatorias en este ámbito constituiría una medida necesaria y proporcionada para lograr tal objetivo. Por ejemplo, ¿hay pruebas suficientes que apoyen la introducción de tal medida a fin de reducir el índice de accidentes en la UE?. Por otra parte, sería necesario demostrar que otras medidas menos rigurosas – tales como las anteriormente indicadas- no lograrían el mismo objetivo”.*

El Defensor del Pueblo Europeo dio traslado a nuestra Institución para que, si lo deseábamos, realizáramos las observaciones pertinentes. En respuesta, esta Institución hizo llegar al Defensor del Pueblo Europeo las siguientes consideraciones:

1. De las Conclusiones de la Comisión Europea se deriva, a nuestro juicio, que ni están recogidas prescripciones técnicas para el anclaje de carritos de bebé en la Directiva comunitaria, ni pueden imponerlas, aunque sí recomendarlas los Estados miembros.

2. Una modificación de la Directiva 2001/85/CE, destinada a establecer, preceptivamente para los vehículos autobuses o autocares nuevo de la Clase I, y voluntariamente para los existentes, unas prescripciones técnicas para el anclaje o estabilización de los carritos de bebé facilitaría su desplazamiento con mejores condiciones de seguridad, tanto de los bebés como de sus acompañantes.

3. Debe tenerse en cuenta que el problema que originó la tramitación de este expediente derivaba de la negativa de los conductores de autobuses y autocares a permitir el acceso a dichos vehículos de carritos de bebé desplegados, por lo que una regulación comunitaria de esta cuestión, podría evitar controversias por tal motivo entre

conductores y usuarios y vendría a fomentar y potenciar el uso del transporte colectivo por parte del sector de la población que debe usar dichos carritos.

4. En el caso de que los Estados miembros introdujeran prescripciones técnicas propias, que en ningún caso podrían tener el carácter de obligatorias, para el anclaje o la estabilización de los carritos de bebé, nos encontraríamos con una gran diversidad de prescripciones para la regulación de dichos dispositivos de anclaje, lo que dificultaría, a la larga, su deseable homogeneización, así como la competitividad entre fabricantes de estos vehículos, dando lugar posiblemente a situaciones de inseguridad jurídica.

5. Por otro lado, consideramos que no tiene sentido que después de incluir dentro de la definición de «viajeros con movilidad reducida» a los viajeros portadores de carritos de bebé, se pase a regular las condiciones en las que pueden viajar las personas discapacitadas usuarias de silla de ruedas pero, por el contrario, no se prevean tales prescripciones para los carritos de bebé. Consideramos, con todo respeto, que la solución técnica, segura, homologable y proporcionada debería adoptarse por la Comisión, aprobando una modificación de la Directiva 2001/85/CE. Dejar que cada uno de los Estados miembros aborde respuestas individuales del problema, impediría alcanzar una solución razonable y válida para todos y conlleva los inconvenientes ya mencionados.

De acuerdo con ello y a modo de **Sugerencia**, trasladamos al Defensor del Pueblo Europeo nuestro criterio de que sería más que conveniente, necesario, que la Comisión Europea, previos los trámites legales oportunos, abordara la realización de una evaluación de impacto y tras analizar las observaciones de las partes, asumiera una modificación del contenido normativo de la Directiva 2005/81/CE, con objeto de que se regulen, en los términos y con el alcance comentado, los anclajes o instalaciones destinadas a la estabilización de los carritos de bebé.

Asimismo, se le recordaba que se trata de una cuestión no resuelta y que no puede resolverse de forma adecuada en el ámbito exclusivo del Estado español, o de la Comunidad Autónoma andaluza.

Finalmente y en respuesta a tales observaciones, a principios del año 2009 el Defensor del Pueblo Europeo, después de referirse a los diversos antecedentes de esta queja de oficio, nos decía que:

*“A la vista de la información disponible, el Defensor del Pueblo Europeo considera que la Comisión ha ofrecido una extensa explicación sobre la interpretación de la Directiva, en particular en relación a si se permite o no a los usuarios del transporte urbano acceder a los autobuses públicos con sus bebés en los cochecitos. El Defensor del Pueblo Europeo entiende que la Comisión parece dispuesta a estudiar su sugerencia y considerar la introducción de una reforma a la Directiva, a fin de establecer un sistema obligatorio de anclaje de los cochecitos durante el trayecto. El Defensor del Pueblo Europeo invita a la Comisión a explicar su posición final, una vez que concluya su análisis de este asunto. A la luz de lo anterior, el Defensor del Pueblo Europeo ha decidido concluir la presente consulta.*

*El Presidente de la Comisión será informado asimismo sobre esta decisión. Dado que el objeto de su consulta implica una potencial*

*enmienda de la normativa comunitaria, he enviado copia de mi decisión al Presidente del Parlamento Europeo, sometiendo a su consideración si el asunto en cuestión debe ser tramitado como una petición al Parlamento Europeo”.*

El Defensor del Pueblo Andaluz espera y desea que, por motivos de seguridad, eficacia y calidad en los servicios de transportes públicos, sea pronto una realidad la aprobación de esta nueva normativa que permita y facilite el uso de los carritos bebé desplegados en estos medios de transportes, sin que se deposite en manos de los Estados miembros la aprobación de una reglamentación técnica que podría ser diferente en cada país, lo que, de una u otra forma, podría afectar al buen funcionamiento y competitividad del mercado interior europeo con las consecuencias, de índole legal y económicas, que de ello se derivarían.

## SECCIÓN CUARTA:

### DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES

#### ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDAS, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

De las sesenta y ocho quejas tramitadas por este Área y remitidas a la Institución del, Defensor del Pueblo destacamos las siguientes:

En la **queja 08/4371** la interesada, letrada, en nombre y representación de los inquilinos de varias de las viviendas del Poblado de Astilleros de Sevilla, nos exponía que Astilleros Españoles en Liquidación S. A. (AESLA), arrendadora y concesionaria de los terrenos donde estaban construidas las viviendas, habían manifestado a los inquilinos del poblado la intención de proceder al desalojo de las viviendas, concedidas en régimen de alquiler a los trabajadores de la factoría de Sevilla. La queja fue remitida al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

En la **queja 08/1831** el interesado nos exponía que mediante resolución de fecha 8 de Enero de 2008, dictada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva, se resolvía no reconocerle el derecho a la subvención a los propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrecen en alquiler, debido a que la solicitud se había presentado fuera del plazo máximo de dos meses desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento. Como quiera que el interesado tenía firmado contrato con la Sociedad Pública de Alquiler del Ministerio de Vivienda, siendo esta Sociedad quién designó a la inmobiliaria que había intervenido como agente colaborador, se remitió la queja al Defensor del Pueblo.

Por problemas en el pago de la Renta Básica de Emancipación se presentaron las **queja 08/2082, queja 08/4229, queja 08/4708, queja 08/4820 y queja 08/4914** los interesados manifestaban, en general, su descontento por el retraso que se estaba produciendo en el abono de la misma, equivocaciones en las cuantías que les correspondían, escasa información, problemas con los bancos, etc. En todas ellas el organismo afectado era el Ministerio de la Vivienda, por lo que fueron remitidas al Defensor del Pueblo.

En la **queja 08/2842** la reclamante nos exponía que, con motivo de la ampliación del Aeropuerto de Córdoba, estaba prevista la expropiación de la casa donde sus padres, ya mayores, residían. Dado que las obras de ampliación del Aeropuerto se llevaban a cabo por AENA, entidad empresarial pública dependiente del Ministerio de Fomento, procedimos a su remisión al Defensor del Pueblo.

El reclamante de la **queja 08/4294**, representante de una plataforma vecinal de Bernalmádena (Málaga), nos trasladaba su disconformidad con la persistencia e implantación de vallas publicitarias en la autovía A-7, en su tramo de Torremolinos-Bernalmádena-Mijas, por considerar que suponían un peligro para la circulación vial y un negativo impacto visual en una zona donde el turismo era uno de sus pilares económicos fundamentales. Al tratarse de una infraestructura, la A-7, de carácter estatal, remitimos la citada queja al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

La **queja 08/1636** se refería al abono mensual de los viajes de RENFE. Al tratar la queja sobre el régimen de tarifas de RENFE, entidad que depende del Ministerio de Fomento, se remitió al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

# TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS TEMÁTICAS

## SECCIÓN SEGUNDA: CULTURA

### 2.2. Afecciones del ordenamiento urbanístico a la protección del patrimonio histórico.

La incidencia del planeamiento urbanístico en el patrimonio histórico es tan notoria y evidente que huelga cualquier disertación al respecto. No obstante, es importante reseñar que su incidencia puede ser igualmente positiva o negativa, según cuál sea el objeto último que se pretenda lograr con la ordenación urbanística en relación a los bienes patrimoniales.

Así, un plan general de ordenación urbanística puede ser el instrumento ideal para salvaguardar un conjunto de bienes de relevante valor patrimonial frente las amenazas de la especulación, o bien convertirse en la coartada perfecta para legitimar todo tipo de agresiones urbanísticas al patrimonio histórico.

Ciertamente, si tomamos en cuenta experiencias recientes, no resulta sencillo calibrar si el ordenamiento urbanístico es un factor de salvaguarda para el patrimonio histórico o su principal agente destructor.

Es evidente que no puede partirse de la idea de que los Ayuntamientos, principales gestores del planeamiento urbanístico, tengan interés alguno en destruir o deteriorar los bienes patrimoniales de sus municipios. Por el contrario, es lógico pensar que son los primeros interesados en conservar su pasado histórico y su legado cultural, por lo que tratarán siempre de utilizar el planeamiento urbanístico como un instrumento de tutela y garantía para sus bienes patrimoniales.

No obstante, cuando los intereses económicos ligados al desarrollo urbanístico y la especulación inmobiliaria se confrontan con los intereses derivados de la salvaguarda del patrimonio histórico, las decisiones del legislador local se complican y sería ingenuo creer que en caso de conflicto van siempre a prevalecer los valores culturales sobre los valores economicistas.

Es por ello, que no resulta infrecuente conocer de la aprobación de instrumentos de ordenación urbanística, formalmente muy respetuosos con el patrimonio histórico, pero cuya plasmación en la realidad ha posibilitado actuaciones muy agresivas para algunos bienes patrimoniales o ha determinado que se dejara sin protección legal a bienes de reconocido valor cultural.

Para evitar que se produzcan estos casos, que suponen la legalización del atentado patrimonial por la vía del ordenamiento urbanístico, la legislación vigente, tanto urbanística como patrimonial, han reconocido a la Consejería de Cultura un papel esencial como garante del patrimonio histórico, sometiendo a su preceptiva autorización la aprobación de cualquier instrumento urbanístico que pueda afectar a bienes patrimoniales.

El problema aumenta cuando la Consejería de Cultura no ejerce, con el rigor y la firmeza que sería de desear, este papel de garante del patrimonio y permite que salgan

adelante planes urbanísticos que implican serios riesgos para algunos bienes patrimoniales.

Un supuesto que, pese a su complejidad, podría ejemplificar bien el riesgo de la ordenación urbanística para la protección del patrimonio histórico, lo encontramos en la **queja 07/2632**, referida al municipio de Cazorla en Jaén.

El expediente se inicia tras recibirse en esta Institución diversos escritos de queja denunciando la construcción de un edificio en una calle de la Ciudad de Cazorla, dentro del espacio urbano declarado Conjunto Histórico-Artístico y bajo las murallas del Castillo de la Yedra, que, a juicio de los denunciantes, rompía la armonía del entorno y afectaba negativamente a la contemplación de dicho Monumento ocasionando contaminación visual y paisajística.

Admitida a tramite la queja se solicitaron los preceptivos informes de las Administraciones competentes: Ayuntamiento de Cazorla, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Jaén y Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Jaén.

Dichos informes fueron puntualmente trasladados a los promotores del expediente de queja para que formularan cuantas alegaciones tuvieran por convenientes.

En los escritos de alegaciones formuladas por los interesados se señalaba, entre otras cuestiones, la incidencia directa que en el proyecto de obras cuestionado, y particularmente en su adecuación a la legalidad urbanística, había tenido la aprobación por el Ayuntamiento de Cazorla en Septiembre de 2004 de una Innovación puntual del planeamiento municipal (NNSS), "*Modificación puntual de las ordenanzas particulares referentes a las condiciones de volumen, diseño, higiénicas y de calidad*".

Dicha Innovación afecta a cuestiones tan relevantes para el presente asunto como la determinación del número de plantas de la edificación, alineaciones y rasantes o la variación de la línea que delimita el suelo urbano en una porción de la parcela específicamente afectada por el proyecto de obras que se discutía.

Asimismo, del examen de este instrumento urbanístico, y especialmente de las modificaciones introducidas por el mismo, puede deducirse una incidencia de las mismas en el espacio urbano afectado por la declaración de Conjunto Histórico Artístico de Cazorla, al que resultan de aplicación las NNSS modificadas por dicho instrumento, por lo que en principio cabría pensar que sería preceptivo en el procedimiento de aprobación de dicho instrumento urbanístico haber recabado el informe previo de la Consejería de Cultura.

Sin embargo, del contenido del acta relativa al acuerdo municipal parecía deducirse que en el curso del procedimiento de aprobación de este instrumento urbanístico únicamente se solicitó y obtuvo el preceptivo informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas, pero no así el informe de la Consejería de Cultura.

Por todo lo anterior, se consideró oportuno solicitar nuevo informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Jaén interesando de la misma lo siguiente:

- si consideran preceptiva la obtención de informe favorable de esa Consejería en el procedimiento de aprobación del citado instrumento urbanístico, y, caso de estimar obligatoria la emisión del mismo, precisamos que nos acrediten si dicho informe fue solicitado y emitido en la forma legalmente estipulada.

Recibido el informe interesado a la Delegación Provincial de Cultura, en el mismo, entre otras consideraciones, se nos indicaba lo siguiente:

*“La aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento tiene lugar con fecha 23 de septiembre de 2004, con el Título “Innovación del Planeamiento General de Cazorla: Modificación de las Ordenanzas Particulares referentes a las condiciones de volumen, diseño, higiénicas y de calidad”, siéndole de aplicación la Ley 1/91 de 30 de julio, de Patrimonio Histórico Andaluz, la cual establece en su Artículo 31.1 que:*

«En la tramitación de planes territoriales o urbanísticos, así como de los planes y programas de carácter sectorial, que afecten a bienes inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz o declarados bien de interés cultural, será oída la Consejería de Cultura (y Medio Ambiente) una vez que los documentos hayan adoptado su redacción final y antes de ser sometidos a aprobación definitiva.

El trámite previsto en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a la revisión o modificación de planes y programas.»

*La villa de Cazorla se declara Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 2015/1972, de 13 de julio, siéndole de total aplicación lo anteriormente expuesto, y en virtud de lo previsto en el artículo 41 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Por tanto, dicho informe sería preceptivo, no habiéndose solicitado el mismo por parte del Ayuntamiento de Cazorla.”*

A la vista del contenido del informe recibido nos vimos en la necesidad de formular al Ayuntamiento de Cazorla una resolución basada en una serie de consideraciones jurídicas relativas a la incidencia del planeamiento urbanístico en la protección del patrimonio histórico.

A este respecto, comenzamos analizando la naturaleza jurídica de la Innovación del Planeamiento General de Cazorla, a la luz de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus arts. 31, 32 y 36, concluyendo que el instrumento de planeamiento aprobado por el Ayuntamiento de Cazorla con fecha 23 de septiembre de 2004, debería haber sido aprobado siguiendo el procedimiento regulado en los arts. 31 y 32 de la Ley 7/2002.

A estos efectos, señalamos que de conformidad a lo prevenido en el art. 32.2 de la Ley 7/2002, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento el Ayuntamiento debería haber procedido al «requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos».

Sin embargo, de la documentación existente en el presente expediente se deducía que el Ayuntamiento solicitó informe a la Consejería de Obras Públicas y Transporte, pero omitió solicitar dicho informe a la Consejería de Cultura.

Sobre el carácter preceptivo y vinculante del informe de la Consejería de Cultura en el procedimiento de aprobación de la Innovación del Planeamiento General de Cazorla, hubimos de remitirnos a lo dispuesto en la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, concretamente en su art. 31.

A este respecto, la dicción literal del art. 31.1 «será oída la Consejería de Cultura», deja claro que dicho informe tiene carácter preceptivo y debió ser solicitada su emisión por el Ayuntamiento de Cazorla antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Sobre las consecuencias jurídicas del incumplimiento del trámite de informe de la Consejería de Cultura, nos remitimos al supuesto de nulidad de pleno derecho recogido en el art. 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

De la documentación acopiada en el expediente se desprendía que en el procedimiento de aprobación por el Ayuntamiento de Cazorla del instrumento de planeamiento se había omitido un trámite de carácter preceptivo, vulnerando así lo establecido en el art. 32.2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 31.1 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En consecuencia, dado que el art. 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que serán nulos de pleno derecho los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, hubimos de concluir que el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cazorla de 23 de Septiembre de 2004 por el que se aprobó definitivamente dicho instrumento de planeamiento era, asimismo, nulo de pleno derecho.

Por tanto, de conformidad a lo prevenido en el art. 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procedería iniciar el procedimiento para la revisión de oficio de dicho acto administrativo.

Por todo lo anterior, y de acuerdo a la posibilidad contemplada en el art. 29 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, nos permitimos formular al Ayuntamiento de Cazorla la siguiente **Resolución**:

**“Recomendación.** *Que se inicie el procedimiento para la revisión de oficio del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cazorla de 23 de septiembre de 2004 por el que se aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento con el Título “Innovación del Planeamiento General de Cazorla: Modificación de las Ordenanzas Particulares referentes a las condiciones de volumen, diseño, higiénicas y de calidad”, por resultar el mismo nulo de pleno derecho.*”

Por otro lado, nos hemos dirigido a la Delegación Provincial de Cultura en Jaén trasladándole, respecto de la omisión del trámite de solicitud de informe a esa Consejería de Cultura en el procedimiento seguido por el Ayuntamiento de Cazorla para la aprobación del instrumento de planeamiento, nuestra coincidencia con lo expuesto por esa Delegación Provincial respecto del carácter preceptivo del informe de esa Consejería en dicho procedimiento.

Respecto del carácter no vinculante de tal informe, que igualmente defendía esa Delegación Provincial, tras analizar detenidamente la vigente normativa hubimos de concluir que, efectivamente, tal informe no es vinculante al no ser de aplicación al presente supuesto el art. 32 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En este sentido, hemos valorado, por un lado, que la innovación aprobada tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazorla, aprobadas con fecha 11 de Enero de 1991, cuya función no era la ordenación urbanística específica del Conjunto Histórico-Artístico de dicha localidad y, por otro lado, que el contenido de la modificación puntual aprobada tampoco tiene por objeto la ordenación urbanística específica de dicha área.

No obstante, hemos indicado a la Consejería de Cultura que aunque la innovación del planeamiento aprobada no tenga por objeto ordenar el Conjunto Histórico-Artístico eso no quiere decir que la misma no afecte a esta área y a los inmuebles que la integran. De hecho todas las actuaciones urbanísticas que se pretendan realizar, tanto dentro como fuera del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, se van a sujetar a lo dispuesto en la modificación operada en las Normas Subsidiarias de aplicación.

Un ejemplo palmario de la incidencia de esta modificación puntual en el Conjunto Histórico-Artístico de Cazorla lo tenemos en el supuesto planteado en el expediente de queja, ya que la modificación puntual aprobada en 2004 por el Ayuntamiento, no sólo ha permitido rectificar el plano parcelario del suelo urbano para incluir en el mismo una porción de la parcela que se está edificando, sino que además se da la circunstancia de que en el edificio en cuestión concurren todas las circunstancias – alineaciones, rasantes, pendientes, etc- que justificaron las modificaciones introducidas a las Normas Subsidiarias. Unas modificaciones que por supuesto se están aplicando íntegramente al edificio en construcción con el resultado que ya conocemos.

En este sentido, no pudimos por menos que expresar a la Delegación Provincial de Cultura en Jaén nuestra total discrepancia con la afirmación contenida en el informe evacuado por la misma cuando manifestaba lo siguiente:

*“En base a lo regulado en dicho precepto era obligado oír a la Consejería de Cultura en su tramitación, debiendo circunscribirse el informe preceptivo que debía emitir ésta a expresar su opinión sobre el grado de afectación de la innovación en relación con el Conjunto Histórico desde el punto de vista de su competencia como administración cultural, sin que el informe hubiera podido concluir -como se hace cuando se precisa previa autorización-, con un pronunciamiento favorable o desfavorable dado su carácter no vinculante en este caso.”*

El carácter no vinculante de un informe no implica que el mismo no deba pronunciarse favorable o desfavorablemente sobre el contenido del documento que se somete a su consideración, sino que únicamente supone que dicho pronunciamiento no vincula, ni obliga al organismo que ha de aprobar tal documento. El pronunciamiento favorable o desfavorable. No sólo es obligatorio, sino que además constituye el objeto mismo del mencionado informe.

Es hasta tal punto relevante dicho pronunciamiento que, en caso de resultar desfavorable el informe emitido, el órgano que haya de aprobar definitivamente el documento -en este caso el instrumento de planeamiento- deberá justificar de forma motivada cualquier decisión que suponga apartarse o desconocer el contenido de dicho pronunciamiento.

A este respecto, el informe que hubiera debido evacuar esa Consejería –en caso de que se hubiera interesado el mismo- debería haber incluido un pronunciamiento claro y expreso sobre el grado de afección de las modificaciones introducidas al Conjunto Histórico.

Si tras examinar la innovación que se pretendía aprobar, esa Consejería hubiera entendido que de la aplicación de las modificaciones puntuales podría derivarse un incremento o variación en las alturas, edificabilidad, alineaciones o rasantes dentro del Conjunto Histórico que pudiesen afectar a los valores protegidos de algunos de los bienes que lo integran o a los valores paisajísticos o visuales del propio Conjunto, evidentemente hubiera tenido que emitir un informe desfavorable expresando estas circunstancias e interesando una modificación de la innovación propuesta.

En caso de que el Ayuntamiento hubiera desatendido ese hipotético pronunciamiento desfavorable, al no ser el mismo vinculante, ello no habría afectado a la validez de la aprobación de la innovación. No obstante, el informe emitido es obvio que hubiera tenido una evidente trascendencia en el otorgamiento por esa Consejería de las autorizaciones que preceptivamente debe dar antes de la concesión de licencias de obras en el Conjunto Histórico de Cazorla, al carecer dicha localidad de planeamiento de protección.

Nuestra insistencia en recalcar la importancia del informe que debió emitir esa Consejería, pese al carácter no vinculante del mismo, obedecía no sólo a lo antes expuesto, sino también al hecho de que esta Institución formuló al Ayuntamiento de Cazorla la Recomendación antes transcrita en relación con esta cuestión.

La contestación dada por el Ayuntamiento a la Recomendación dictada, implicaría posiblemente una retroacción del procedimiento de aprobación de la innovación puntual de las Normas Subsidiarias de Cazorla al momento procesal en que debió solicitarse el preceptivo informe de la Consejería de Cultura.

De ser así, esa Consejería debería pronunciarse específicamente sobre la adecuación de la innovación puntual pretendida por el Ayuntamiento de Cazorla a las normas y criterios que protegen los valores del Conjunto Histórico de Cazorla y de los bienes que lo integran.

Por tal motivo, nos permitimos indicar a la Delegación Provincial de Cultura lo siguiente:

*“De darse tal caso, estimamos que pudiera resultar de especial utilidad para la formación del criterio de esa Consejería el examen detenido del resultado efectivo que la aplicación de las modificaciones que introduce esta Innovación puntual está teniendo en el edificio actualmente en construcción en la calle (...) de esa localidad.*

*El análisis de este supuesto práctico, y la extrapolación hipotética de sus resultados al resto del Conjunto Histórico de Cazorla, podría ayudar a esa Consejería a formarse un juicio más ajustado sobre las consecuencias de tal innovación y así emitir un pronunciamiento mas fundado sobre la misma.”*

Coincidiendo con la redacción de estas líneas se ha recibido respuesta del Ayuntamiento de Cazorla a la Recomendación dictada por esta Institución desestimando la misma en base a una serie de argumentaciones jurídicas que aún se encuentran pendientes de valoración por esta Institución.

## SECCIÓN SÉPTIMA: OFICINA DE INFORMACIÓN

5. ESPECIAL REFERENCIA LAS CONSULTAS SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA. Pág. 22
5. 1. [Características personales de los entrevistados](#). Pág. 22
5. 2. [Situaciones familiares en relación con la vivienda](#). Pág. 23
5. 3. [Antecedentes personales respecto a la necesidad de vivienda](#). Pág. 24
5. 4. [Ayudas o recursos públicos solicitados a las Administraciones](#). Pág. 25
5. 5. [Opiniones personales sobre las vías para resolver estas situaciones](#). Pág. 25

### 5. Especial referencia las consultas sobre necesidades de vivienda.

Como viene siendo habitual, dedicamos esta última parte de la Sección a describir, con mayor detalle, a determinados grupos de población cuyas circunstancias (jurídicas, sociales, personales, económicas...) merecieron una especial atención u observación por parte de nuestras profesionales de información.

En esta ocasión hemos querido detenernos en un grupo de 100 familias que acudieron a nuestro Servicio y que, entre otras cuestiones, nos hablaron de sus dificultades para acceder a un alojamiento digno y ajustado a sus circunstancias y necesidades, aunque el motivo de acercarse a nuestra Institución fuese otro bien distinto a la vivienda. Todas estas personas manifestaron su preocupación porque la falta de ese bien básico acabara llevándoles a una situación cercana a la exclusión social.

A lo largo de las 100 entrevistas proponemos un repaso y una reflexión sobre las otras problemáticas sociales que desencadenan la falta de vivienda, y el estado de vulnerabilidad social que sienten las personas atrapadas en esa situación, tal y como fueron expresadas por sus protagonistas.

Algunas de estas consultas finalizaron con la presentación de escritos de queja, otras fueron derivadas a los Servicios Sociales Comunitarios u otras entidades públicas para su atención.

En cualquier caso, nuestra intención no es otra que ofrecer a todas estas personas la oportunidad de expresar sus pareceres sobre la forma en que viven su problemática particular.

#### 5.1. Características personales de los entrevistados

Estamos ante una población muy joven, casi la mitad de las personas entrevistadas (46%) tenían edades comprendidas entre los 20 y 30 años. El porcentaje más bajo de demandantes se corresponde con las personas mayores.

La inmensa mayoría de las consultas fueron planteadas por mujeres, representando el 71% de las entrevistas frente al 29% de hombres entrevistados. En el grupo de mujeres destacamos un 11% de casos en que ellas formaban, junto con sus hijos e hijas, unidad familiar monoparental.

En cuanto a los miembros de estas unidades familiares, más de la mitad de los consultantes (64%) declararon tener a su cargo a hijos menores de edad, y en un 10% de los casos los entrevistados compartían alojamiento con familiares mayores de 65 años.

Respecto a la situación laboral, ni que decir tiene, que las dificultades de acceso a la vivienda expuestas por estas personas se debe fundamentalmente a la falta de solvencia económica de los demandantes. El índice de paro de los progenitores de estas familias es del 46% aproximado, en el caso de los padres y de un 60% en el caso de las madres. Del total de las personas entrevistadas un 40% declararon ser pensionistas.

En respuesta a la pregunta sobre los ingresos económicos familiares, el 15% de las personas entrevistadas reconocieron ingresar una cantidad inferior a 400 euros mensuales, sintiéndose por ello en una situación de precariedad social y absoluta fragilidad para afrontar la búsqueda de los bienes básicos necesarios para mantener un proyecto de vida normalizado. En otro nivel superior se sentían el 43% de los cuestionados que situaron sus ingresos mensuales entre los 400 y 900 euros.

Para finalizar estas pinceladas al perfil social de las personas entrevistadas señalar que de las 100 entrevistadas, sólo 4 procedían de otros países.

## 5.2. Situaciones familiares en relación con la vivienda.

El Instituto Nacional de Estadística define el hogar como el integrado por un “grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar”, sin embargo cada vez resulta más frecuente encontrar más de dos unidades familiares independientes compartiendo un mismo alojamiento. Los entrevistados respondieron a la cuestión del número de personas que habitan una vivienda ofreciéndonos los siguientes datos sobre los distintos grupos de convivencia:

Nº miembros	Familias
1 miembro	12 familias
2 a 4 miembros	50 familias
5 a 7 miembros	28 familias
8 a 10 miembros	8 familias
más de 10	2 familias

Como se observa, el grupo más numeroso lo forman familias de 2 a 4 miembros, en las que conviven un número importante de menores.

A mayor número de personas en la vivienda más posibilidades de sufrir hacinamiento, ya que, tal y como manifestaron en las entrevistas, lo más normal son los alojamientos en espacios de entre 40 o 50 metros cuadrados, y obligados a dormir en el suelo. Además de lo anterior, estas situaciones propician unas relaciones de convivencia difícil y marcadas, generalmente, por el conflicto y la violencia. Dan lugar a redes familiares débiles o empobrecidas, y forzando a sus miembros a intentar, por todos los medios, la independencia de la unidad familiar de origen.

En relación al régimen de ocupación de la vivienda actual, un 42% de las personas entrevistadas ocupaban vivienda privada en régimen de alquiler, al precio de unos 400 euros mensuales, mientras que el 11% de los consultados ocupaban vivienda de su propiedad pero se veían forzados a abandonarla por razones de diversa índole: desahucio por impago de hipoteca, estado ruinoso etc.

Las situaciones más dramáticas nos las transmitieron algunas familiares que declararon vivir en casas abandonadas, en muy mal estado por las humedades, la falta de luz y agua, con estructuras apuntaladas total o parcialmente, con parte del techo caído o con techos fabricados de uralitas, sin ninguna protección frente al frío o el calor, y expuestas a la invasión de roedores.

Un grupo reducido de entrevistados reconocieron encontrarse en un nivel de precariedad mayor al anterior, ya que se veían condenados a vivir en naves, locales, antiguos almacenes, coches y furgonetas o incluso en la calle. Algunas de estas personas reconocieron estar en situación de ocupantes ilegales.

### **5.3. Antecedentes personales respecto a la necesidad de vivienda**

Hemos preguntado a los consultados sobre sus vivencias personales y sobre las circunstancias que, a su juicio, han podido contribuir a la situación de necesidad de vivienda que ahora presentan. A efectos expositivos, hemos clasificado sus respuestas en cinco grupos atendiendo a características comunes a cada uno de ellos:

a) El 35% de los consultados, en su mayoría personas muy jóvenes, nunca han disfrutado de una vivienda independiente ya que siempre han estado acogidos en casa de familiares o amigos, donde incluso han llegado a formar su propia familia.

b) El 14% de los entrevistados declararon haber perdido la vivienda que ocupaban por impago del alquiler o de las cuotas de hipoteca, o estaban en curso de perderla. La precariedad laboral de estas personas constituye la causa principal de los impagos. En otras ocasiones el desalojo llega tras el vencimiento del contrato de alquiler y la reclamación de la vivienda por parte de sus titulares, resultándoles en muchos casos casi imposible costearse un nuevo alquiler a precios de mercado.

c) Un 29% de las personas cuestionadas afirmaron haber perdido su vivienda como consecuencia de acontecimientos de carácter familiar o personal como la separación conyugal, el fallecimiento de los progenitores titulares del derecho sobre la vivienda, reclamaciones de herederos del inmueble.

d) El 19% manifestaron encontrarse en situación de precariedad social prolongada, viviendo en la calle, en chabolas o albergues públicos, ocupando viviendas sin título legal alguno, o sin alojamiento propio o familiar tras cumplir condena en prisión.

e) Finalmente un 3% de los consultados argumentaron la declaración de ruina del edificio como causa del desalojo y, consiguientemente, de la pérdida de la vivienda.

A todas estas personas les preguntamos sobre el tiempo que llevaban padeciendo esa situación de precariedad. El 22% de los consultados aseguraron llevar más de seis años en necesidad urgente de vivienda y con pocas esperanzas de resolver a corto plazo su situación.

#### **5.4. Ayudas o recursos públicos solicitados a las Administraciones**

Todas las personas con necesidad de vivienda que fueron entrevistadas declararon que en su momento habían presentado alguna solicitud expresa a las distintas entidades públicas, en demanda de vivienda o alojamiento, siendo la petición más demandada el acceso a una vivienda pública en régimen de (62%) y en segundo lugar la vivienda pública de segunda ocupación para casos más urgentes (28%).

Al margen de solicitar ayudas para la adquisición de viviendas, estas personas en su mayoría, persisten su demanda y petición en los Ayuntamientos y en las Unidades de Trabajo Social correspondiente.

La demanda de vivienda viene acompañada, en el 43% de los casos, de otro tipo de peticiones sociales como son la ayuda para acceso al empleo, ayudas de emergencia social y económica asistenciales, Programa de Solidaridad lo que configura a estas personas como usuarias habituales de los Servicios Sociales Comunitarios.

Los escritos de demanda de vivienda suelen contener además denuncias concretas sobre la existencia de viviendas públicas infrautilizadas. La falta de respuesta a esas denuncias por parte de los Organismos Públicos receptores de las mismas han motivado, en más de una ocasión, la presentación de queja al Defensor del Pueblo Andaluz.

#### **5.5. Opiniones personales sobre las vías para resolver estas situaciones**

A todas estas personas le hemos preguntado en último lugar sobre la forma en que les estaba afectando esta situación, y sobre los compromisos o acciones que estuviesen dispuestas a asumir para resolver la problemática.

Nos han comentado que además de haber solicitado reiteradamente vivienda y ayuda a la Administración, buscan incansablemente una vivienda de alquiler, económica y adaptada a sus circunstancias laborales, que tenga en cuenta la imposibilidad, en la mayoría de los casos, de aportar nómina que avale el contrato de alquiler.

Entre las manifestaciones más reiteradas por los entrevistados destacamos las siguientes:

- Debido a la falta de empleo estable nos niegan el acceso a la vivienda de alquiler y a los créditos hipotecarios.

- Las Administraciones Públicas deben solucionar nuestro problema: tenemos derecho a una vivienda digna.

- Es responsabilidad de nuestro Ayuntamiento investigar las denuncias sobre viviendas vacías o infrautilizadas, y conocer con exactitud las circunstancias reales de las personas a las que finalmente se adjudican las viviendas públicas.

- No puedo trabajar porque tengo hijos pequeños y solo tengo el sueldo de mi esposo, no nos iremos con nuestros hijos a la calle, antes nos manifestaremos frente al Ayuntamiento.

La mayoría de las personas entrevistadas coincidieron en señalar que la solución a sus necesidades de vivienda pasa por acceder a una vivienda cuyo precio (de venta o alquiler) se ajuste a su bajo nivel de ingresos. En la actualidad esta vía les resulta prácticamente inabordable en el mercado privado. En este sentido mostraron sus preferencias por el acceso diferido a la propiedad de la vivienda pública, aunque son conscientes de la falta de disponibilidad de las mismas.

Donde no hemos observado idéntica coincidencia es en la fórmula para llevar a cabo la mejora de sus condiciones de vida, las habilidades necesarias para asumir el protagonismo de sus vidas y la responsabilidad sobre sus situaciones particulares. Para unos el acceso a la vivienda es un derecho subjetivo que no admite condiciones, y en este caso no dudarían en ejercer cualquier tipo de presión para alcanzar su objetivo. Para otros, entendiendo necesaria colaboración con las entidades de asistencia social para mejorar sus vidas, lo cierto es que acaban desesperanzados por la lentitud con la que se entienden y atienden sus demandas.

## **SECCIÓN PRIMERA:**

### **LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

#### **LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES CONSTITUCIONALES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

##### **I.- EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ ANTE LA CRISIS ECONÓMICA.**

Comenzar el presente Informe Anual con una referencia a la situación económica que atraviesa nuestra Comunidad resultaba obligado, especialmente si tomamos en consideración el proclamado deseo de esta Institución de servirse de este documento formal de dación de cuentas para trasladar a la Cámara que representa la legitimidad popular las inquietudes, los anhelos y los desvelos de la población andaluza en el ejercicio de sus derechos fundamentales.

Esta Institución se ha preciado en diversas ocasiones de servir como transmisión de nuestros contactos permanentes y percepciones al respecto a la realidad social, desvelando ante sus Señorías aquellos problemas emergentes que veíamos prontos a eclosionar, desgranando los temas que concitaban en mayor medida el interés o la inquietud de la ciudadanía y exponiendo las cuestiones que motivaban la denuncia y la protesta de los andaluces y las andaluzas.

Con tales premisas resultaba imposible obviar el problema que, hoy por hoy, suscita la preocupación unánime de la ciudadanía y que no es otro que la grave situación de crisis económica en que se encuentra inmersa nuestra sociedad.

Y decimos *crisis* por emplear la acepción que parece haber sido elegida para designar la situación actual de la economía, aunque quizás convendría hablar con más propiedad de *recesión* económica, ya que parece el término que mejor describe las sombrías perspectivas que arrojan en estos momentos nuestros indicadores económicos.

Es evidente que la profundidad y rapidez de la debacle económica ha sorprendido a esta Institución tanto como al resto de instituciones políticas, sociales y financieras, tanto andaluzas, como españolas o foráneas. No nos lo esperábamos, o cuando menos, no esperábamos que ocurriera con tanta celeridad e intensidad. Y, en alguna medida, nos ha cogido con la guardia baja, del mismo modo que ha tomado desprevenida a la inmensa mayoría de los andaluces y andaluzas.

Pero no es nuestra intención dedicar el presente apartado a exponer teorías sobre el origen y posibles causas de la presente situación -demasiadas se han expuesto ya- ni vamos a tratar de identificar a los culpables de lo ocurrido -abundan en exceso los dedos acusadores- ni, menos aun, vamos a especular sobre cuales podrían ser las soluciones para salir de la actual coyuntura económica -sencillamente porque las desconocemos-. El objetivo y el cometido del presente apartado es mucho menos ambicioso y entronca directamente con las obligaciones, funciones y responsabilidades que expresamente nos encomienda nuestra Ley Reguladora.

Pretendemos, en primer lugar, exponer a través del relato de las quejas recibidas en qué medida la situación de crisis económica está repercutiendo sobre la vida de los andaluces y las andaluzas y sobre el ejercicio por éstos y éstas de sus derechos más elementales.

En segundo lugar, y cumpliendo con el mandato Estatutario de supervisar la actuación de las Administraciones públicas, queremos exponer las actuaciones realizadas por esta Institución para evaluar las medidas adoptadas por los poderes públicos en respuesta a las demandas de la ciudadanía por el súbito agravamiento de su situación económica.

Y, en tercer lugar, pretendemos aprovechar esta tribuna para explicar los compromisos que esta Institución asume, en cumplimiento de su mandato legal y estatutario, para velar por el pleno respeto de los derechos fundamentales de los andaluces y las andaluzas mientras dure esta difícil situación.

#### **A. Análisis de la situación en base a las quejas recibidas.**

Se ha convertido en un tópico decir que las quejas enviadas al Defensor del Pueblo Andaluz, aunque conformen sólo un pequeño universo, son una representación fiel de la realidad de los problemas que acucian a la sociedad andaluza. Y este tópico se nos ha revelado especialmente acertado en la presente ocasión y en relación con este problema de la crisis económica.

Así, las quejas recibidas durante 2008 nos permiten radiografiar a una sociedad que va descubriendo paulatinamente la realidad y la gravedad de una crisis, que era percibida al principio del año como una amenaza lejana y pasajera, para verla, al finalizar el mismo, como una presencia real asentada ya en las vidas de muchas personas y con trazas de permanencia.

Incluso sería posible situar temporalmente la expansión de la crisis entre la ciudadanía a la luz de cómo han ido aumentando mes a mes las quejas recibidas en esta Institución que exponían problemas particulares relacionados con el deterioro de las condiciones económicas generales.

Del mismo modo que sería posible calibrar el grado de incidencia de la crisis en cada uno de los sectores económicos y en los distintos colectivos sociales, partiendo del dato del número de quejas tramitadas por las distintas Áreas temáticas en que se divide funcionalmente esta Institución.

Por último, podemos llegar a apreciar hasta que extremos y con qué dureza está afectando la crisis a las familias andaluzas partiendo del dramatismo de algunos de los testimonios que los ciudadanos nos hacen llegar junto con sus escritos de queja.

En este sentido, resulta difícil escoger un criterio expositivo adecuado para hacer un recorrido por las numerosas quejas recibidas durante 2008 en relación con la crisis económica, que nos permita dibujar una panorámica fiel de la realidad que las mismas representan.

De hecho, si hubiéramos de resumir de forma sintética, y en base a los escritos de queja recibidos, las cuestiones en las que se están manifestando con mayor gravedad las consecuencias de la crisis, podríamos decir que las mismas se centran en el creciente

desempleo de muchos andaluces y andaluzas; en las dificultades en el acceso a la vivienda por restricciones en los créditos hipotecarios o la imposibilidad de su mantenimiento por no poder pagar los préstamos; la pérdida de la capacidad de consumo que se traduce en fuertes descensos en las ventas de todo tipo de productos con especial incidencia para la supervivencia del pequeño comercio; las restricciones crediticias que ponen en riesgo el futuro de muchas pequeñas empresas y negocios; la creciente demanda de servicios sociales por parte de personas y familias que han perdido sus medios de vida, sus empleos, sus viviendas...

Como puede verse las consecuencias de la crisis son muchas y afectan a la práctica totalidad de los ámbitos de la vida económica y social de nuestra Comunidad. Es difícil destacar un sector económico o un colectivo social, como especialmente afectado por la crisis, porque todos lo están en mayor o menor medida, y porque los problemas de unos sectores o colectivos se cruzan con los de los demás y terminan confundándose en una amalgama de causas y efectos.

No obstante, nos resulta especialmente preocupante la situación en materia de empleo, donde unas realidades, desconocidas desde hace más de una década, se abren de nuevo paso en nuestra sociedad: los expedientes de regulación de empleo, los despidos masivos, los parados cualificados con más de veinte años de experiencia profesional y las largas colas en las oficinas de empleo. Un realidad que, no por conocida en otras situaciones de crisis, deja de ser sobrecogedora en tanto que encierra el drama humano de numerosas personas y familias que deben enfrentarse al problema de carecer de empleo.

Una drama humano y social que muchas veces se ha residenciado en esta Institución en forma de queja, individual o colectiva, en la que se pide la intercesión de la Institución para evitar un despido, conseguir un nuevo empleo o impedir un expediente de regulación de empleo que amenaza con dejar en la calle a un importante colectivo de trabajadores.

Especialmente ilustrativas de la situación actual son las quejas en las que los ciudadanos denuncian las largas colas que se ven obligados a soportar en las dependencias del Servicio Andaluz de Empleo como consecuencia del elevado número de personas que acuden a las mismas solicitando ayuda.

También resultan llamativas en este ámbito del empleo las quejas recibidas en relación con las paralizaciones o reducciones en las ofertas de empleo público que se están produciendo tanto a nivel autonómico, como en algunos Ayuntamientos. Y resultan llamativas, no sólo por demostrar que la crisis también afecta a la Administración Pública, sino especialmente porque ponen de relieve la paradoja de que, por un lado, la Administración esté lanzando planes de inversión urgente en obras públicas con el objetivo declarado de crear empleo y, por otro lado, esté restringiendo sus propias ofertas de empleo público.

Íntimamente relacionada con el empleo está la situación de muchas empresas inmersas en un ciclo infernal marcado por el descenso en su volumen de negocio, provocado por la caída del consumo, que les lleva, por un lado, a reducir su actividad productiva y, por otro lado, a restringir los pedidos a sus proveedores, con ello, a la vez que inciden negativamente en la situación de sus trabajadores, a los que aplican

expedientes de regulación de empleo, extienden los efectos de la crisis a las empresas proveedoras y a los trabajadores de las mismas.

Como consecuencia de este ciclo que se retroalimenta continuamente, muchas empresas se ven abocadas al cierre o son declaradas en concurso de acreedores, destruyéndose así el tejido productivo y dejando a muchas personas en situación de grave precariedad.

Así las cosas, no es extraño que se reciban escritos de queja en los que los trabajadores de alguna empresa arrastrada por la crisis denuncian llevar varios meses sin cobrar sus salarios o estar sometidos a continuos expediente de regulación de empleo sin que se les ofrezcan salidas viables para su situación personal y laboral.

Pero una de las mayores paradojas deparadas por las quejas tramitadas durante 2008 se refiere a las situaciones de morosidad e impago en que han caído muchas Administraciones públicas, particularmente Ayuntamientos, que supone un gran quebranto para las economías de los acreedores afectados, en su inmensa mayoría profesionales, autónomos y pequeñas empresas. Un problema que se agrava por el hecho de que las entidades financieras están restringiendo fuertemente el crédito a terceros, especialmente a las pequeñas empresa, los profesionales y los trabajadores autónomos, lo que hace que el cobro de las cantidades adeudadas por las Entidades Locales se convierta en muchas ocasiones en una cuestión de pura supervivencia para los mismos.

De hecho, en una de las quejas recibidas, el interesado describía gráficamente su situación diciéndonos: *“si el Ayuntamiento no me paga lo que me debe rápido, voy a la ruina, y conmigo va mi familia y las familias de los que trabajan conmigo”*.

El problema es que esa misma crisis económica que ha dejado en tan precaria situación a familias y empresas, ha dejado igualmente en situación muy delicada a las finanzas de muchos Ayuntamientos. Hasta el punto de que algunos de ellos, que a la crisis económica deben sumar una nefasta gestión durante la época de bonanza económica, se han visto obligados a declararse abiertamente en situación de quiebra financiera y han tenido que reconocer su incapacidad para hacer frente a sus deudas.

No podemos dejar de poner de manifiesto la incongruencia que supone que en unos momentos de grave crisis económica como los actuales, en los que la financiación pública parece haberse convertido en la principal estrategia para dinamizar una economía desfalleciente, las Administraciones Locales, en vez de ser un actor destacado para la reactivación de las economías locales, puedan estar convirtiéndose, con sus impagos y con su morosidad, en un factor de ahondamiento de la crisis para las pequeñas empresas y para muchos profesionales y trabajadores autónomos.

Quizás habría que replantearse las actuales limitaciones al endeudamiento de las Entidades Locales, a fin de posibilitar que las mismas contribuyan a la recuperación económica de las economías locales o, cuando menos, que no sean causa de su hundimiento. También podría estudiarse la posibilidad de que alguna Institución financiera pública asumiese las deudas contraídas con terceros por las Administraciones Públicas y facilitase el pago anticipado de las mismas, evitando así los perjuicios derivados para las empresas y los particulares de la creciente morosidad pública.

Sea por las razones que fuere, lo cierto es que la situación de muchas empresas se ha vuelto desesperada, como lo demuestra el hecho de que esta Institución se haya visto obligada a abrir de oficio dos quejas –**queja 08/4025** y **queja 08/4101**- para investigar las denuncias recibidas por la saturación existente en algunos Juzgados de Lo Mercantil a resultas de la avalancha de peticiones de empresas incursas en concursos de acreedores.

Pero el sector económico más castigado por la crisis económica es, sin duda alguna, el sector de la construcción y las empresas afines como consecuencia, en particular, de la ruptura de la burbuja inmobiliaria. Un sector, cuya implosión ha traído gravísimas consecuencias, tanto en el ámbito del empleo, como en el de la vivienda.

En este sentido, son varias las quejas recibidas de ciudadanos desesperados que veían peligrar sus viviendas o sus ahorros como consecuencia de la quiebra de empresas promotoras que dejaban en el aire promociones inmobiliarias por todo el territorio andaluz, sin dar respuesta a las demandas de sus clientes.

Especialmente duras han sido las suspensiones de pagos de empresas inmobiliarias dedicadas a la construcción de Viviendas de Protección Oficial que han supuesto un grave revés para los planes de vivienda de muchos municipios andaluces y para las ilusiones de muchas familias que, tras años en las listas de espera, confiaban finalmente en acceder a una vivienda digna.

También se han recepcionado diversas quejas procedentes de empresas subcontratistas que denunciaban su precaria situación tras producirse la quiebra de la empresa contratista, sin atender las deudas contraídas con las mismas.

Pero si las consecuencias de la crisis están siendo duras para las empresas, aún más duras están siendo para las personas pertenecientes a aquellos colectivos sociales que afrontan la nueva coyuntura económica en una situación de partida más desfavorable. Tal es el caso de las personas desempleadas, las mujeres, los inmigrantes, las personas con discapacidad, y otras en especial situación de exclusión social.

Es por ello que, de las muchas quejas recibidas, las más dramáticas sean las que se atienden desde nuestra Oficina de Información, porque son quejas que en la mayoría de los casos no constituyen sino el llamado desesperado de personas arrolladas por la realidad de una crisis económica que siempre se ceba especialmente con los más débiles. Son personas que acuden a esta Institución como último remedio, implorando algún tipo de ayuda, una respuesta o una solución que les ayude a superar, aunque sea transitoriamente, su difícil situación.

Familias que no pueden pagar sus hipotecas y se ven amenazados de desahucio inminente; hogares en los que sobreviven familias sin luz y sin agua por falta de pago, trabajadores en paro que contemplan con desesperación como se les agotan los subsidios sin encontrar un nuevo empleo; pequeños empresarios abocados al cierre de sus negocios por no poder pagar sus deudas y por falta de clientes; emigrantes que no encuentran trabajo, no tienen qué comer y ni siquiera pueden acogerse a los planes de retorno anticipado porque carecen de documentación en regla....

Muy significativa de la situación de desesperación en que se encuentran algunas personas como consecuencia de la crisis nos parece el relato contenido en una de las

quejas recibidas por la Oficina de Información –**queja 08/4749**- remitido por una joven de 30 años que manifestaba encontrarse sin trabajo alguno, sin recibir ningún tipo de prestación y “*la mayoría de las veces sin nada que llevarse a la boca*”. Lo único que nos pedía esta persona en su escrito de queja era información acerca de los comedores sociales de su localidad o de sitios próximos a la misma donde “*den comida a los que no tienen recursos económicos*”.

Pero si la situación de crisis está afectando a muchos andaluces y andaluzas, aún mayor incidencia está teniendo entre el colectivo de personas inmigrantes que se encuentran en nuestra comunidad buscando un futuro mejor o huyendo de la miseria de sus países de origen.

Así, durante la pasada campaña de recogida de la aceituna fue precisa la intervención de esta Institución ante la grave situación creada por la falta de alojamiento para los muchos inmigrantes que deambulaban por la provincia de Jaén en busca de un trabajo que este año era más difícil de encontrar que nunca por la dura competencia que suponían los numerosos temporeros españoles que habían acudido a esta campaña, tras años de ausencia, como consecuencia de la crisis económica.

Y es que en una coyuntura económica como la actual, especialmente si viene acompañada de un alto índice de desempleo, la situación de los inmigrantes se torna particularmente difícil, y no sólo porque les resulte más complicado encontrar trabajo ante la competencia de los nacionales, sino también porque se ven sometidos con más frecuencia a situaciones de abuso en sus condiciones laborales por parte de cuantos empresarios que aprovechando, o excusándose, en la situación económica les imponen horarios de trabajo excesivos, les reducen las pagas o les retrasan el pago de sus salarios.

Pero el mayor riesgo en el ámbito de la inmigración viene posiblemente del aumento de la economía sumergida como consecuencia de la crisis, ya que la misma suele venir acompañada de un incremento en el número de inmigrantes, generalmente carentes de documentación, que se ven obligados a trabajar en condiciones de clandestinidad e ilegalidad, carentes de cualquier derecho y, en ocasiones, en situación de máxima precariedad o semiesclavitud.

Y existe un riesgo añadido que se deriva también de este incremento de la economía sumergida y que puede ser aún más peligroso que la propia explotación laboral a que se ven sometidos los inmigrantes. Nos referimos a las negativas consecuencias que esta economía sumergida tiene sobre la economía regular y que, en un momento como el actual de grave crisis económica, puede dar lugar a la aparición de brotes de xenofobia entre quienes consideran responsables de esta situación, no a los empresarios sin escrúpulos que fomentan esta economía sumergida, sino a los propios inmigrantes que supuestamente se benefician de ella en detrimento de los nacionales.

Una demostración de lo real del riesgo que comentamos, lo encontramos en el relato de una queja recibida durante 2008 –**queja 08/5242**- cuya promotora nos relataba como la empresa de su hijo, dedicada a reparaciones en el hogar, se estaba viendo abocada al cierre como consecuencia de la competencia desleal que le hacían otras empresas que utilizaban como mano de obra barata a inmigrantes sin documentación.

La promotora de la queja no centraba sus iras en los empresarios inescrupulosos que empleaban a estos inmigrantes indocumentados, sino que hacía blanco de su indignación a los propios inmigrantes a los que acusaba de cobrar menos de lo estipulado legalmente, no pagar sus impuestos y haber venido a nuestro país “*para ponerle la soga al cuello a los españoles*”. Lo más triste de este caso, es que la persona que escribía la queja afirmaba haber sido ella misma inmigrante en su juventud en un país centroeuropeo pero, según afirmaba, había trabajado siempre respetando las leyes del país de acogida.

Como puede verse el riesgo de xenofobia es comprobable y demanda de todos los actores sociales y políticos un esfuerzo para evitar que este sentimiento cale en nuestra sociedad.

Ciertamente el relato de las quejas recibidas que ponen de manifiesto la dureza con que la crisis económica está afectando a la sociedad andaluza sería excesivamente extenso para agotarlo en estas líneas. Sirvan, al menos, como muestra los casos que hemos citado, aunque los mismos sólo reflejen una pequeña parte del problema y permítannos que, correlato de lo expuesto, les transcribamos parte de un escrito de queja –**queja 08/3832**- que tiene como virtud compendiar en pocas frases la dureza de la crisis económica y exponer hasta que punto la misma coloca a las personas y a las instituciones en situaciones que hace pocos meses nos parecerían imposibles:

*“En el último año solo he trabajado 3 meses, tengo deudas bancarias exactamente con (...), con la que tengo suscrito un plan de pensiones. Además de deudas con la seg. social, embargos de la agencia tributaria, ya no puedo pagar mas letras de la hipoteca puesto que no tengo ingresos, además de mujer y 2 hijos que ya no puedo darles de comer. Recuperar el plan de pensiones me daría vida tres meses hasta ver si encuentro un trabajo, pero me lo han denegado, ya lo he pedido mas de 5 veces. Dicen que tengo estar un año en paro.¿que esperan que me echen de mi casa, viva bajo un puente y nos muramos de hambre para que me lo devuelvan? No es justo, puesto que el dinero es mío y lo necesito ahora.¿quizás piensan que todo el mundo puede estar un año sin ingresos? Todas las situaciones no son iguales.”*

## **B. Las actuaciones del Defensor del Pueblo Andaluz en relación a la crisis económica.**

Reconocíamos al inicio de este apartado que la rapidez y profundidad de la crisis económica nos había sorprendido y, en cierto modo, nos había cogido desprevenidos. No obstante, una vez que las quejas recibidas comenzaron a poner de manifiesto la gran incidencia que estaba teniendo la situación económica en las familias andaluzas, consideramos necesario que la Institución se preparara para dar una respuesta eficaz a las demandas de la ciudadanía y al nuevo escenario que se nos presentaba en cuanto al ejercicio de nuestra función tuteladora de derechos.

La primera decisión tomada al respecto fue coordinar la respuesta a las numerosas consultas que comenzaban a llegar a la Oficina de Información demandando orientación sobre las posibles ayudas disponibles para paliar al grave situación económica de algunas familias, empresas y particulares.

Normalmente, las consultas de este tipo, tras una evaluación inicial, suelen ser derivadas a los servicios sociales de las Entidades Locales o a las Administraciones competentes en función de cuál sea la concreta cuestión planteada en las mismas – Servicio Andaluz de Empleo, Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, etc. Sin embargo, la situación actual es algo diferente, porque una de las particularidades de la actual crisis económica ha sido la rápida respuesta que se ha dado por parte de las distintas Administraciones Públicas a las situaciones de carencia que se iban detectando.

En este sentido, asistimos a un auténtico aluvión de informaciones anunciando la aprobación por las distintas Administraciones Públicas de diferentes medidas de ayuda para las personas, las familias y las empresas afectadas por la crisis económica.

Parece claro que la Administración ha decidido tomar un papel protagonista en la respuesta a la situación actual de crisis económica, por un lado asumiendo sobre sus espaldas –o más bien sobre sus presupuestos- la difícil tarea de dinamizar o sostener la economía hasta tanto no se recupere la iniciativa privada y, por otro lado, sirviendo de soporte o colchón para atenuar en la medida de lo posible las consecuencias más gravosas de la crisis para la ciudadanía.

Se trata de iniciativas muy loables y que todos esperamos que puedan mantenerse en el tiempo por el plazo necesario para que la economía recupere su pulso.

Sin embargo, en relación con las medidas de ayuda para paliar las consecuencias de la crisis se está generando un problema como consecuencia, precisamente, de la excesiva proliferación de tales medidas y por la continua revisión a que se ven sometidas las mismas como consecuencia de la aprobación de nuevas medidas, o la publicación de medidas adicionales o complementarias, que, en ocasiones, resultan ser contradictorias con las anteriores o generan confusión entre sus posibles destinatarios.

A este panorama debemos sumarle el que sean distintas Administraciones – estatales, autonómicas y locales- las que continuamente aprueban nuevas medidas sin que parezca existir una coordinación previa entre las mismas y sin que se conozcan evaluaciones acerca del posible impacto de dichas medidas sobre otras ya aprobadas anteriormente por la misma o por otras Administraciones.

Por otro lado, y para mayor confusión, no es extraño que responsables políticos publiciten como si se tratara de un hecho consumado la aprobación de determinadas ayudas, cuando las mismas aún se encuentran en fase de estudio o precisan para poder ser aplicadas de desarrollos normativos ulteriores, de la intervención de otras Administraciones Públicas o de la colaboración de entidades financieras privadas. Se generan así expectativas entre la ciudadanía que luego resultan frustradas.

Así las cosas, no es extraño que muchos ciudadanos y ciudadanas se hayan dirigido durante 2008 a esta Institución pidiendo que se les informase, a la vista de sus circunstancias personales, sobre cuáles de las ayudas públicas aprobadas podrían dar respuesta a su caso concreto y cómo y dónde podrían solicitar las mismas.

Para tratar de dar respuesta a estas demandas, cada vez más acuciantes, se consideró oportuno iniciar una actuación de oficio –**queja 08/4894**- con el fin de recabar de las Administraciones Autonómica y Local información precisa acerca de las medidas de ayuda que habían sido aprobadas por las respectivas Administraciones en

relación con la crisis económica. Estas peticiones se hicieron llegar a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía y a las ocho Diputaciones Provinciales andaluzas.

Las respuestas se han ido recibiendo a lo largo del último trimestre del año y, aunque aún restan por recibirse las procedentes de algunas Diputaciones Provinciales, ya podemos anticipar que las Administraciones interpeladas no han contribuido en demasía a clarificar el confuso panorama que exponíamos.

El principal problema es que las respuestas recibidas hacen referencia fundamentalmente a las medidas adoptadas para dinamizar o sostener la economía – inversiones en infraestructuras, creación de empleo...- cuando nuestro interés se centraba específicamente en conocer de forma clara y detallada las ayudas dirigidas a paliar las consecuencias de la crisis para particulares, familias y empresas.

Otro problema es que algunas de las respuestas recibidas insisten en desgranar pormenorizadamente todas las medidas adoptadas desde que, a su juicio, se detectara la situación de crisis, sin que se clarifique cuáles de esas ayudas están todavía en vigor y cuáles han sido modificadas, revisadas o sustituidas por otras posteriores.

A todo lo cual hay que añadir el problema de que los informes recibidos tiene una fecha de caducidad tan rápida que, en ocasiones ya han quedado superados por la realidad cuando se reciben en la Institución. Y es que el frenesí de las Administraciones por anunciar nuevas medidas parece no tener límites.

Como consecuencia de todo ello, ha quedado sin resolver el problema que justificó nuestra actuación de oficio y que no era otro que tratar de clarificar el confuso panorama de las ayudas públicas para la crisis de modo que pudiéramos ofrecer a los ciudadanos que lo demandaran una información veraz, actualizada y útil sobre qué ayudas podrían ser de aplicación a su situación personal.

En este sentido, aprovechamos estas líneas para anticipar nuestra intención de proponer a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía la creación de algún servicio específico cuya función sea la de recopilar toda la información existente respecto a las ayudas públicas para personas, familias y empresas, y poner la misma a disposición de los particulares, instituciones, asociaciones y administraciones que la demandasen.

Se trataría de crear un servicio o dependencia de información u orientación cuya misión sería por un lado, recopilar, organizar y mantener actualizada toda la información relativa a ayudas públicas, sea cual sea la Administración de la que procedan, y, por otro lado, facilitar dicha información a quien la precise mediante un procedimiento ágil, sencillo y personalizado.

En este sentido, consideramos que las nuevas tecnologías podrían ofrecer a este servicio las herramientas oportunas para atender las necesidades de los posibles demandantes de información, sea cual sea su lugar de residencia, sin necesidad de que los mismos tengan que hacer desplazamientos inútiles, ni peregrinar de una administración a otra.

El servicio debería ser capaz de atender *on line* o telefónicamente las consultas de particulares o entidades, evaluar cada caso individualmente, informar acerca de las ayudas existentes que mejor se adecuen a las circunstancias del interesado y, en la medida de lo posible, gestionar dichas ayudas en beneficio del interesado, o cuando menos informar al mismo sobre el lugar donde debe solicitarlas, los requisitos para ser beneficiario y el procedimiento para su otorgamiento.

Este servicio específico de información dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda, cuya creación proponemos, podría complementarse y coordinarse con servicios similares en las Diputaciones Provinciales andaluzas, cuya misión sería coordinar la información acerca de las ayudas aprobadas por los entes locales de cada provincia y poner la misma a disposición, tanto de los particulares que lo soliciten, como de los Ayuntamientos.

Confiamos en plantear formalmente esta propuesta a las Administraciones competentes durante el primer trimestre de 2009 y esperamos que la misma tenga buena acogida por parte de las mismas.

Continuando con el relato de las actuaciones realizadas por esta Institución en relación con la crisis económica debemos destacar las actuaciones realizadas de oficio en relación con el empleo.

Esta Defensoría, dentro de las competencias que tiene asignadas de acuerdo con el Estatuto de Autonomía de Andalucía, debe velar por la defensa de los derechos reconocidos en los Títulos I de la Constitución y el Estatuto, entre los cuales se encuentra el derecho al empleo, y supervisar la actuación de la Administración andaluza. Por tanto, la fiscalización también se extiende a la actividad que está desempeñando el Servicio Andaluz de Empleo (SAE) a la hora de afrontar el panorama que se presenta en la actualidad y que antes hemos expuesto.

Hemos de partir de la premisa de que el SAE es un organismo joven, creado a finales del año 2002, que se encuentra ante su primera prueba de fuego de una situación de creciente desempleo. Ante este reto, al cual hay que añadir la imprescindible necesidad de coordinación con los servicios estatales de empleo, se han generado numerosas quejas de los usuarios que han trasladado a esta Institución y que han dado lugar a que esta Institución formulara algunas propuestas al respecto.

A título de ejemplo, podríamos citar la demanda de una atención al ciudadano más personalizada, ágil y clara. Ante la acumulación de demandantes de empleo se impone la necesidad de incrementar los recursos humanos y materiales del SAE, de modo que se pueda dar una respuesta mucho más rápida al interesado ante lo precario de su situación, huyendo de la acumulación de personas en colas interminables en las oficinas, con las situaciones de crispación y desmoralización social que ello genera.

En este sentido, y para evitar demoras y trámites innecesarios que conllevan la consiguiente pérdida de tiempo y de dinero, resulta imprescindible realizar una importante campaña de sensibilización dirigida al sector demandante de trabajo, con el fin de que a través de herramientas como Internet o la firma electrónica, puedan verificar las correspondientes gestiones sin llegar a saturar el sistema y agilizando en extremo la labor administrativa, lo que acaba redundando en beneficio de todos.

Otra circunstancia que ha merecido especial atención, habida cuenta de las quejas presentadas, es el de la necesidad de potenciar el número de cursos de formación y mejorar los criterios de selección.

Por otro lado, debemos referirnos a las actuaciones realizadas en relación a uno de los derechos constitucionales que están resultando más afectados por los efectos de la crisis económica, como es el que contempla el art. 47 CE: el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).

En este sentido, debemos destacar la apertura de oficio de la **queja 08/4813**, iniciada tras recibir quejas y, al mismo tiempo, conocer, a través de los medios de comunicación, que diversos solicitantes de viviendas que habían resultado beneficiados en los sorteos para el acceso a viviendas protegidas, se estaban encontrando con el problema de que, pese a reunir todos y cada uno de los requisitos exigidos para resultar beneficiarios de este tipo de viviendas, no podían formalizar los contratos al no obtener los préstamos cualificados necesarios de las entidades financieras.

En relación con este hecho, nos preocupa, singularmente, la situación en la que quedan aquellas familias que, a la vista de la normativa aplicable de los Planes de Vivienda y Suelo del Estado y de la Comunidad Autónoma, reúnen los requisitos exigidos para ser beneficiarios de estas viviendas y, además, poseen los medios económicos para asumir los costes de las hipotecas, en los términos del art. 13.2 del Plan correspondiente de Vivienda y Suelo 2008-2012, y a las que, no obstante, no se les facilita el crédito necesario, por parte de las entidades financieras firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda y de los convenios para la financiación de estas viviendas firmados por el Estado, la Comunidad Autónoma y las mencionadas entidades.

Es más, nos están llegando supuestos en los que los agraciados en los sorteos de estas viviendas se encuentran con la paradoja de que, mientras entidades crediticias firmantes de los convenios deniegan los préstamos solicitados, otras que no han firmado tales convenios sí les conceden los créditos necesarios, encontrándose con el problema de que, en tal caso, al no tratarse de préstamos cualificados, no tienen acceso a la subsidiación de las cuotas de amortización.

Ante esta situación, se enviaron al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio las siguientes **Sugerencias**:

*“1. Que, previos los trámites oportunos, se convoque a la Comisión de Seguimiento y Control del Convenio firmado entre la Junta de Andalucía y las entidades de crédito que operan en la Comunidad Autónoma de Andalucía para canalizar la financiación de las actuaciones que, en materia de vivienda protegida, se desarrollen en el marco del Pacto Andaluz por la Vivienda, y estando prevista la distribución de los distintos cupos de financiación que van a asumir tales entidades crediticias, con objeto de que:*

*a) Se fijen criterios y/o parámetros de asunción de riesgo, lo más objetivos posible, que permitan, razonablemente, predeterminar en qué supuestos -desde el respeto a los planes de Vivienda y Suelo del Estado y de Andalucía, y al Convenio firmado en su día- van a ser concedidos los préstamos.*

b) *Se estudie la conveniencia de crear un órgano de mediación y arbitraje, con participación paritaria de las entidades crediticias y de la Administración, para resolver los posibles conflictos que se puedan generar con motivo de la denegación de la concesión de los créditos hipotecarios a las unidades familiares que reúnan los requisitos para acceder a una vivienda protegida y cuyo esfuerzo financiero para la contratación de las hipotecas se encuentre dentro de los niveles previstos en las normas de aplicación.*

c) *Se invite a las entidades financieras que, en su día, no firmaron el convenio mencionado a adherirse al mismo, en los términos previstos en el párrafo «in fine» de su Estipulación Sexta.*

2. *Se plantee, si lo considera oportuno, a la Comisión Bilateral de Seguimiento, creada al amparo del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de la Vivienda y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008, las cuestiones comentadas en este escrito y traslade las Sugerencias a), b) y c) que proponemos en el apartado anterior de este escrito.*

*Asimismo, consideramos que sería conveniente que se traslade a la Administración del Estado la conveniencia de vincular la concesión de las ayudas establecidas, en el plan de apoyo a la banca, a la asunción real y efectiva de los compromisos adquiridos por las entidades financieras, a través de los correspondientes convenios, para hacer efectivas las políticas públicas, entre ellas y de manera singular las destinadas al fomento del acceso a las viviendas protegidas, por tratarse de garantizar un derecho constitucional.*

3. *Si a pesar de todo ello, se considera que las medidas de financiación de los Planes de Vivienda y Suelo no surten los efectos deseados, se afronte a medio plazo la modificación de las características, criterios y alcance de las ayudas previstas a fin de que el impacto que pueda tener la crisis económica en un escenario muy diferente a aquel en el que se diseñaron en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo, el Pacto Andaluz por la Vivienda y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se amortigüe modificándose tales previsiones para que los mencionados planes pueden ser unos instrumentos eficaces, en tiempos de crisis, para la puesta en valor del derecho constitucional de la ciudadanía a acceder, ya sea en régimen de compraventa o de alquiler, a una vivienda digna y adecuada”.*

Por otro lado, también nos ha preocupado la situación en la que se encuentran quienes venían disfrutando de una vivienda digna y adecuada, y por circunstancias sobrevenidas no pueden hacer frente al pago de los créditos hipotecarios.

Sobre esta cuestión, abrimos también de oficio la **queja 08/4180**, en el curso de la cual trasladamos al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio nuestra valoración de que, como medida complementaria de la política social de viviendas de nuestra Comunidad Autónoma, se estudiase la conveniencia de poner en marcha mecanismos legales y financieros destinados a facilitar el mantenimiento en sus viviendas de personas y familias que, por determinadas causas sobrevenidas, se encontrasen en una especial dificultad para hacer frente al pago de sus créditos hipotecarios o de la cuota de alquiler.

Con esta finalidad, se podría generar una medida de fomento consistente en unas ayudas, que se prestarían siempre con carácter temporal y sobre la base de un estudio de viabilidad que llevara al convencimiento de que, si se conceden tales ayudas a las personas destinatarias de las mismas, podrán continuar asumiendo las cargas financieras que suponen los créditos hipotecarios o el abono de alquiler de la vivienda que vienen disfrutando.

En todo caso y a estos efectos, se deberían tener en consideración, entre otros y con la finalidad de que se destinen tales fondos a personas en situación de especial necesidad, aspectos tales como los siguientes:

- Límite de ingresos ponderados por las circunstancias familiares, personales, económicas y sociales para recibir las ayudas.

- Exigencia, en todo caso, de que la vivienda debe estar destinada al domicilio habitual y permanente del beneficiario.

- Acreditación de que, durante un determinado periodo de tiempo, la persona solicitante de la ayuda, o sus causahabientes, han estado cumpliendo sus compromisos de pago de las cuotas hipotecarias o del alquiler.

- Debe tenerse en cuenta también que al tratarse de atender necesidades de familias que han devenido en una situación de cierta precariedad, se debe establecer un límite sobre la cuantía máxima de las cuotas del crédito hipotecario o del pago del alquiler, que sería susceptibles de ser cofinanciadas.

- Como quiera que se trata de una medida destinada a resolver una situación coyuntural, tales ayudas deben tener un límite cuantitativo y temporal en cuanto a su aportación.

- Con la finalidad de garantizar la aplicación de las mismas, sus cuantías deben ser ingresadas directamente a favor del titular del inmueble, o de quien ostente la representación del mismo, al juzgado que esté tramitando el proceso de desahucio en el que estén incurso el arrendatario o al acreedor del crédito hipotecario.

De acuerdo con todo ello, formulamos a la citada autoridad **Sugerencia** del siguiente tenor literal:

*“... en el sentido de que si comparte nuestro criterio, se estudie la conveniencia de aprobar una normativa que contemple la creación de una línea de ayudas destinada a facilitar el pago de los recibos de alquiler y las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios en los supuestos que normativamente se fijen y destinadas a unidades familiares que, por circunstancias sobrevenidas, se encuentren en una especial dificultad para asumir las mencionadas obligaciones de pago.*

*Con esta finalidad, en la normativa que en su caso se apruebe se deben fijar, pormenorizadamente, los requisitos, límites y condiciones en las que se concederían estas ayudas, ateniendo siempre a un criterio de solidaridad con aquellos segmentos de población que se consideren que se encuentran en una situación de especial necesidad”.*

Merecen también destacarse en este apartado, aunque sea de forma resumida, las actuaciones realizadas en el ámbito de la Justicia para propiciar soluciones efectivas a las situaciones de sobrecargas e incluso colapso que estaban padeciendo algunos órganos judiciales, en concreto Juzgados de lo Mercantil, dado el inmenso volumen de papel que generan los trámites concursales, del que nos puede dar una idea el hecho de que un solo procedimiento de concurso de acreedores de mediana dimensión podría equivaler fácilmente a unos 100 procedimientos de los que se tramitan en los Juzgados de Primera Instancia.

Igualmente debemos citar las actuaciones realizadas ante un importante número de Ayuntamientos en relación con las situaciones de impago y morosidad que mantenían los mismos con relación a empresas y particulares. E incluso, debemos señalar que ha sido necesario incoar quejas de oficio por el impago de nóminas al personal dependiente de algunos Ayuntamientos, por entender que podría estar incumplándose el derecho preferente que a los créditos de personal otorga el vigente ordenamiento jurídico.

También en otros ámbitos se han realizado actuaciones concretas relacionadas con la crisis económica, pero su relato pormenorizado excede de las posibilidades de estas líneas, por lo que nos remitimos a lo expuesto en los Capítulos correspondientes de la Sección II del presente Informe.

### **C. Compromisos de la Institución.**

El principal compromiso que puede asumir esta Institución con los ciudadanos y ciudadanas de Andalucía es el de velar firmemente para que la situación de crisis económica no sirva en ningún caso de excusa o coartada para negar, minimizar o conculcar los derechos fundamentales que tienen reconocidos en el Título I de la Constitución Española y el Título I del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Asimismo, nos comprometemos a ejercer con el máximo rigor nuestra función supervisora de la actuación de los poderes públicos, evaluando la eficacia y la eficiencia de las políticas públicas destinadas a incidir sobre la situación de crisis económica y velando por que las Administraciones Públicas respeten, en la adopción de las medidas destinadas a paliar los efectos de la crisis, los principios de coordinación, colaboración y lealtad institucional, así como los principios de buena administración y transparencia en la gestión pública.

Por último asumimos el firme compromiso de ejercitar nuestras potestades de intervención de oficio con la mayor diligencia a fin de proponer a las Administraciones Públicas cuantas medidas e iniciativas puedan contribuir a mejorar la situación actual de las personas, las familias y las empresas que están padeciendo las consecuencias de la crisis económica.

Desconocemos cuánto durará la presente coyuntura económica y hasta qué punto se dejarán sentir sus efectos sobre la sociedad andaluza; lo único que tenemos claro es que mientras la misma dure todos debemos trabajar de común acuerdo para minimizar sus efectos negativos sobre nuestro tejido económico y social.

En este sentido, nos comprometemos a aportar, desde nuestra responsabilidad, respuestas solidarias y eficaces a los problemas de nuestra sociedad y especialmente a

las situaciones de necesidad que padecen los sectores más débiles y desfavorecidos de la misma.