



**Resolución del Ararteko de 5 de marzo de 2013, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano que dé respuesta a los escritos presentados exigiendo el control municipal por unas obras realizadas en el municipio.**

### Antecedentes

Una persona pone en nuestra consideración la actuación del Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano respecto a la conclusión de unas obras de reforma de fachadas realizadas en la calle (...) nº (...).

Esta reclamación trae causa en una queja presentada en diciembre de 2009 en la que esta persona cuestionaba la respuesta municipal dada a la solicitud de 22 de mayo de 2009. En ese escrito solicitaba la intervención municipal para que, tras comprobar la conclusión de las obras, requiriese a la comunidad de propietarios la presentación de la documentación acreditativa de su finalización y la presentación de una documentación relativa al anexo del proyecto de ejecución.

El Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano estimando su petición le informó, con fecha 16 de octubre de 2009, que había requerido a los titulares de la licencia de obra para presentar la certificación final de obras en el plazo de un mes.

El objeto de la reclamación es que, a pesar del tiempo transcurrido, no ha recibido la confirmación de la presentación de esa documentación ni tampoco le consta que se hayan tomado otras medidas al respecto.

El reclamante ha vuelto a solicitar al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano –según se refiere ha presentado hasta en 14 escritos- que reclame a la comunidad de propietarios la entrega de la documentación mencionada con objeto de acreditar el final de las obras realizadas y para que el ayuntamiento valore la situación del edificio y actúe en consecuencia.

.En relación con esta cuestión el Ararteko se ha dirigido en anteriores ocasiones al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano recordándole a sus obligaciones legales en torno a la necesidad de responder a las solicitudes formuladas por el reclamante en los términos previstos en la legislación urbanística (23 de marzo de 2010, 10 de noviembre de 2010, 16 de diciembre de 2010 y por último de 8 de mayo de 2012).

Sobre esta cuestión el ayuntamiento nos ha venido informando de las actuaciones seguidas. En la última comunicación escrita recibida -de fecha de 4 de octubre de 2011- esa administración local se refería a un segundo requerimiento a la comunidad responsable de las obras para la presentación de la documentación con





objeto de finalizar el expediente. Con posterioridad no constan posteriores actuaciones municipales al respecto.

Por su parte el reclamante ha seguido insistiendo al respecto. En su última comunicación de 18 de diciembre de 2012 reitera una vez más la necesidad de que el Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano exija a la comunidad de propietarios la presentación de la documentación que acredite la obra realizada, entre la que incluye un anexo al proyecto de ejecución, el documento fin de obra y el certificado fin de obra. Asimismo, plantea que, una vez que el ayuntamiento conozca la entidad de las grietas de la cubierta, proceda a actuar en los términos de la legislación urbanística.

Tras valorar las cuestiones descritas en la reclamación y la respuesta de esa administración, damos traslado de las siguientes conclusiones a las que ha llegado esta institución en torno a este expediente de queja.

### Consideraciones

1. El objeto de la reclamación hace referencia a la falta de respuesta a los escritos presentados por el reclamante en relación con la conclusión de las obras y con la existencia de unas grietas en la cubierta del edificio.

El Ararteko ha intervenido con anterioridad en relación con esta cuestión mediante la remisión de varias comunicaciones en las que planteábamos al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano que continuase con la tramitación de la reclamación presentada para que acreditase las obras realizadas y su finalización.

El ayuntamiento ha considerado oportuno requerir en dos ocasiones a la comunidad de propietarios la presentación de la documentación final de obra con objeto de finalizar el expediente de licencia de obra. Sin embargo, por la información remitida a esta institución no consta la conclusión definitiva del expediente ni de su comunicación al reclamante a los efectos oportunos.

2. En relación con la solicitud del reclamante y el requerimiento municipal ya realizado, debemos considerar que el ayuntamiento debe valorar la naturaleza jurídica de dicho requerimiento a efectos de exigir su cumplimiento mediante los mecanismos coercitivos o sancionadores que prevé la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En el caso de las modificaciones que hayan podido realizarse respecto al proyecto aprobado, el ayuntamiento debería seguir las determinaciones





previstas para su legalización en los términos del artículo 221 de la Ley 2/2006.

La presentación del certificado final de obras viene incluido en la licencia municipal en su condición 13<sup>a</sup> a efectos de la liquidación definitiva del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras la ordenanza fiscal. En ese caso, la ordenanza municipal establece en su artículo 14 el procedimiento administrativo a seguir.

3. Por otra parte, el reclamante plantea que en esa documentación se hace referencia a una serie de deficiencias apreciadas en la cubierta del edificio que, si bien no formaban parte de las obras previstas en el proyecto ni en las definitivamente ejecutadas, deberían dar lugar a una valoración por los servicios técnicos municipales para conocer el estado de la edificación.

En la información municipal remitida hasta el momento, no se hace referencia a las deficiencias apreciadas durante la ejecución de las obras.

Esta cuestión, en los términos que se plantea, podría ser tramitada como una denuncia si, conforme se deduce de las declaraciones del reclamante en sus escritos presentados, se constata que las deficiencias pueden afectar a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. En el caso que quedase acreditado el incumplimiento del deber de conservación de la propiedad del inmueble, el ayuntamiento debería tramitar la correspondiente orden de ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación de las edificaciones conforme prevé el artículo 203 de la LSU.

4. Respecto a esta cuestión, y a la vista de la falta de respuesta comunicada por el reclamante, debemos insistir en la obligación de las administraciones públicas de dar una respuesta expresa a cuantas solicitudes les sean trasladadas.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

#### Recomendación

Para que, si no lo hubiera hecho hasta la fecha, proceda a dar respuesta a los escritos de denuncia formalizados y requiera a la comunidad de propietarios la presentación de la documentación, en un plazo de tiempo determinado, y tome las medidas para su efectivo cumplimiento en los términos previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.



Para que informe al reclamante de las medidas municipales seguidas en relación con las denuncias presentadas.

