

Recordatorio de deberes legais ao Concello de Ribadumia que a Administración serve con obxectividade os intereses xerais e actúa de acordo con os principios de eficacia, xerarquía, descentralización, desconcentración e coordinación, con sometemento pleno á lei e ao dereito

Expediente: B.10.Q/2382/23

Santiago de Compostela, 10 de maio de 2024

Sr. alcalde:

Ante esta institución, mediante escrito de queixa, compareceu solicitando a nosa intervención XXX provista de D.N.I. XXX

ANTECEDENTES

No seu escrito, esencialmente, expón que con data 27 de decembro de 2021 se presentou escrito de denuncia ante o Concello de Ribadumia no cal se comunicaba o uso ilegal que os propietarios dos rochos situados na baixo cuberta do edificio estaban a realizar dos mesmos, sen que a día da data (marzo de 2023) recibise esta comunidade de propietarios contestación ao respecto ou comunicación do inicio do correspondente expediente de reposición á legalidade.

Ante iso requirimos informe a esa Administración en distintas datas, emitíndose en xaneiro de 2024 un recordatorio de deberes legais con advertencia.

Finalmente, no informe achegado sinálase, esencialmente, o seguinte:

“(..) Trátase de dous edificios situados no XXX de Ribadumia, edificios cuxa data de construción segundo a ficha catastral é do ano 2005, nos que a Comunidade de Propietarios denuncia a execución de obras de reestruturación e transformación dos rochos números XXXX situados na planta baixo cuberta en Áticos.

Conforme ás Notas Simples do Rexistro da Propiedade de data 22/06/2021 e que a propia denunciante acompaña co seu escrito de denuncia, trátase das leiras rexistradas do Rexistro da Propiedade de Cambados – Libro de Ribadumia, leiras números: XXX, XXX, XXX, XXX y XXX. Todas elas rexistradas como URBANA: Vivenda piso sen garaxe. Segundo se infire de ditas

notas rexistras e da Acta da Xunta de Propietarios da Comunidade denunciante de data 20 de outubro de 2021, que a mesma acompaña como un dos documentos que anexa co seu escrito de denuncia, a comunidade é coñecedora polo menos desde o ano 2021 da situación rexistral das devanditas leiras e das circunstancias urbanísticas que posiblemente arrastra o edificio (artigo 18.3 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, de Propiedade Horizontal; artigo 153 da 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Así as cousas, por parte do Concello de Ribadumia, reabriuse un período de información e de actuacións previas co fin de coñecer ao detalle as circunstancias do caso concreto e a conveniencia ou non de iniciar o procedemento de reposición da legalidade urbanística (artigo 55.1 Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas). E para ese efecto procédese a dar traslado aos titulares rexistras dos rochos/áticos denunciados e Comunidade de propietarios implicada, requirindo información acerca dos títulos de adquisición dos devanditos rochos/áticos e das escrituras públicas de rectificación descrición e cambio de uso (rexistras: XXX, XXX, XXX, XXX y XXX) e da Escritura de Declaración de Obra Nova terminada e División da Propiedade Horizontal, así como Certificación do Rexistro da Propiedade respecto do edificio e rochos/áticos de referencia, así como outras actuacións que, no seu caso, raíz das dilixencias e investigación se poida poñer de manifesto a súa necesidade. (..)”

ANÁLISE

Á vista do contido do escrito de queixa, da documentación achegada pola persoa que promoveu este expediente e do que se manifesta no informe da Administración, é preciso facer as seguintes consideracións:

PRIMEIRO. A queixa trae causa da non existencia de actuacións en relación á reposición da legalidade, por parte dese Concello, tras a denuncia interposta pola Comunidade de Propietarios dos edificios sinalados no escrito, a consecuencia dunhas obras realizadas nos rochos, convertendo os mesmos en vivendas sen a licenza preceptiva.

Coinciden tanto o escrito da interesada como o informe municipal en datar a denuncia no ano 2021 polo que na data de presentación do escrito de queixa -marzo do 2023- había máis dun ano que se informara ao Concello da presunta irregularidade.

SEGUNDO. Indícase, literalmente, no informe municipal que “(..) reabriuse un período de información e de actuacións previas co fin de coñecer ao detalle as circunstancias do caso concreto e a conveniencia ou non de iniciar o procedemento de reposición da legalidade urbanística (..)”. Estas dilixencias ábrense, segundo se expón, ao abeiro do ditado no artigo 55.1 da Lei 39/2015 que sinala que con anterioridade ao comezo do procedemento, o órgano

competente poderá abrir un período de información ou actuacións previas co fin de coñecer as circunstancias do caso concreto e a conveniencia ou non de iniciar o procedemento (sancionador).

A este respecto cómpre subliñar que a STS de 13.05.2019 (RC 2415/2016), seguindo a liña da anterior STS de 6.05.2015 (RC 3438/2012), confirma unha puntualización á doutrina xurisprudencial que declarara que o tempo que duren as actuacións previas á incoación dun procedemento administrativo non computan no tempo que a Administración ten para resolver e notificar dita resolución e, por tanto, no prazo de caducidade.

Estas actuacións inspectoras previas non requiren necesariamente a audiencia nin a intervención da persoa afectada (STS de 6-5-2011, RC 5225/2007), sen prexuízo de que se poida levar a cabo e teñen como límite que son previas, informativas, sen que se poida impoñer sanción no mesmo, senón que para iso é necesario incoar un procedemento sancionador específico (STS 6.05.2015, RC3438/2012). Neste caso, segundo sinala o Concello, tense dado audiencia aos interesados, propietarios dos rochos e á Comunidade de Propietarios.

TERCEIRO. Con todo, tal e como se sinalou anteriormente, a denuncia foi achegada no mes de decembro do ano 2021; é dicir, fai máis de dous anos. Cómpre lembrar, neste sentido que a Administración ten encomendada a protección da legalidade urbanística que comprende tres funcións básicas: a de inspección para asegurar que as actuacións son acordes co ordenamento xurídico, restaurar a legalidade urbanística, se fora o caso, e sancionar ás persoas ou entidades infractoras.

Estas tarefas son de exercicio inescusable e os expedientes deben tramitarse de acordo cos principios de eficacia, economía e celeridade contemplados no artigo 103 da Constitución. A finalidade é evitar que o incumprimento da norma poida beneficiar aos infractores e prexudicar ao propio municipio e á veciñanza.

CONCLUSIÓN

Por todo o anterior, considerase necesario, en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, facer chegar a ese Concello o seguinte **recordatorio de deberes legais**:

A Administración Pública serve con obxectividade os intereses xerais e actúa de acordo con os principios de eficacia, xerarquía, descentralización, desconcentración e coordinación, con sometemento pleno á lei e ao dereito.

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución da Valedora do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación da resolución formulada, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.

Ademais, facémolle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta se incluírá na páxina web da institución.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que a Valedora do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoo atentamente.

María Dolores Fernández Galiño
Valedora do Pobo