

=====
Ref. Queja nº 031292
=====

S/Rfa.: Ayuntamiento de Alfaz del Pí. (G.U. 025/01)
Consellería de Cultura. Dirección General de Política Lingüística y
Patrimonio Cultural Valenciano. (A-635/03)

Asunto: Protección de inmueble y entorno denominado “(…)”

Señoría.:

La (...), ubicada entre la carretera nacional (...) y las (...) en el término municipal de Alfaz del Pí, se encuentra afectada por una situación de abandono y deterioro graves, así como amenazada por el desarrollo urbanístico de la zona. Consta también la ocupación ilegal de la vivienda por colectivos de inmigrantes, sin que su seguridad esté asegurada dado el deficiente estado de conservación del inmueble.

Teniendo en cuenta que según nuestra información la construcción, de estilo neoclásico, presenta evidente valor histórico, datando de 1865, y dado su estado general, se consideró oportuno abrir una investigación de oficio para determinar el cumplimiento de las obligaciones de protección que este tipo de construcciones merecen de conformidad con lo establecido en la Ley valenciana 4/1998 de 11 de junio, de protección del patrimonio cultural valenciano –en adelante LPCV-.

Requeridos informe a la Consellería de Cultura, Educación y Deporte, nos comunicó con fecha 2 de diciembre de 2003 que había procedido a solicitar informe urgente de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura, Educación y Deporte de Alicante, acerca de la referida construcción, al no disponer de antecedentes sobre la misma en la Dirección General. Con fecha 1 de marzo de 2004 hemos recibido el informe efectuado, en el que se señala, en resumen, lo siguiente:

El Arquitecto Inspector de Patrimonio realizó gestión telefónica con el Arquitecto Municipal y cursó oficio al Ayuntamiento de Alfaz el 17 de diciembre de 2003 solicitando colaboración, sin recibir respuesta. El 16 de enero, tras reiterar la petición, el Ayuntamiento evacuó informe que remitió tanto a la Consellería como a esta Institución. Sobre su contenido se dará cuenta más adelante.

El Inspector constata en su informe que el edificio carece de protección administrativa y urbanística al no estar incluido en el Catálogo municipal. No dispone a su vez de protección cultural al no estar inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. El edificio está integrado en una actuación urbanística estando pendiente la cesión de la finca a patrimonio municipal, si bien el Ayuntamiento carece actualmente de medios materiales para facilitar lo anterior.

Acredita el Inspector, analizando la fotografía que se le adjunta por parte de la Dirección General, que el edificio cuenta con un “*inicial interés arquitectónico*”, si bien no puede emitir informe completo debido a que no conoce su exterior e interior, con lo que no puede apreciar en su integridad el edificio y sus peculiaridades.

El Ayuntamiento de Alfaz del Pí nos hace llegar su informe fechado a 3 de diciembre de 2003, en el que nos comunica que el inmueble se encuentra en un sector para el que se aprobó un PAI con fecha 27 de marzo de 2002. La calificación urbanística del sector es “uso lucrativo terciario”; se informa que el Ayuntamiento y la adjudicataria del programa, “(...)”, han acordado finalmente la solución técnica de preservar la edificación principal y su entorno mediante su calificación como espacio público dotacional en el plan parcial en trámite.

Señala el Ayuntamiento que el inmueble no está incluido en el Catálogo municipal “*dado que no existe*”, habiéndose optado por la idea de recalificar la finca para garantizar su protección.

La edificación es de propiedad privada estando en situación de comunidad de bienes pro indiviso, perteneciendo $\frac{3}{4}$ partes de la misma a la mercantil referenciada, y la otra $\frac{1}{4}$ parte a un particular.

Consta en la documentación que se acompaña que el Ayuntamiento dictó un Decreto denegando solicitud de licencia de derribo de la finca dado el indudable valor cultural de la misma; en el mismo acto acuerda una orden de ejecución contra la propiedad para ejecutar las obras de conservación necesarias, aunque no percibe de la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento ni impone multas coercitivas.

Señala el Decreto en su apartado segundo: “*no obstante lo anterior, esta Alcaldía-Presidencia está sorprendida y de forma ingrata con referencia a la solicitud antes referenciada, toda vez que las edificaciones de la finca (...) que Vds. pretenden demoler constituyen ejemplos únicos de incalculable valor para el patrimonio arquitectónico tradicional y el acervo histórico de la localidad. En definitiva, la firme voluntad municipal en el tema que nos concierne es de recuperar y revitalizar el escaso patrimonio arquitectónico de nuestro término municipal, y consecuentemente cualquier actuación urbanística que pretenda demoler siquiera parcialmente las edificaciones de la finca Roca será prohibida de forma terminante*”.

El motivo de fondo por el que se deniega la concesión de la licencia, teniendo en cuenta su carácter reglado, es reiterar su resolución anterior a una solicitud de derribo cursada por el interesado tomando como base la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición que opera sobre el sector por aplicación del artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Consecuencia de lo anterior, la mercantil ofreció la cesión de uso del inmueble al Ayuntamiento el 23 de julio de 2003, siendo aceptada por éste que no obstante dirigió un requerimiento de documentación el 8 de julio de 2003 para poder

formalizar el documento de cesión. Consta que con esa misma fecha dirigió escrito a la copropietaria del inmueble interesando la cesión voluntaria del uso que le corresponde. El Ayuntamiento afirma que se hará cargo de la conservación del inmueble, si bien está a la espera de que la copropietaria ceda su uso.

La actuación municipal, que afortunadamente ha podido preservar el inmueble gracias al acuerdo de suspensión de licencias, resulta a nuestro juicio totalmente insuficiente.

Se valora positivamente la intención de la Corporación de preservar el inmueble y entorno, instando la modificación del planeamiento preciso; destaca el hecho de que el propio Ayuntamiento reconoce el extraordinario valor de la edificación cuando califica el inmueble como un “*ejemplo único de valor incalculable*”. No obstante, entendemos que no se han utilizado adecuadamente todos los mecanismos jurídicos establecidos en nuestro ordenamiento a los efectos de garantizar su protección.

La única manera de garantizar una protección eficaz de un inmueble de estas características pasa inexcusablemente por la aplicación de un estatuto jurídico singular de protección cultural que presupone su catalogación y calificación como “*Bien de Relevancia Local*” o “*Bien de Interés Cultural*”, en los términos establecidos por la LPCV.

El artículo 2.b de la LPCV recoge la categoría de los “*bienes de relevancia local*” considerando que son todos aquellos que dispongan de alguno de los valores previstos en el artículo uno en grado significativo, siendo estos valores los “*históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, paleontológicos, etnológicos*”, etc. Parece evidente que el valor arquitectónico e incluso histórico concurre, estando lo anterior claramente reconocido por parte del propio Ayuntamiento, tal como hemos referido más arriba. Cuando los valores anteriores son de especial significación, lo que debería acreditarse mediante un informe preliminar más exhaustivo, lo que procede es su declaración como “*bien de interés cultural*”.

La obligación de realizar las actuaciones que sean necesarias para acreditar la presencia de tales valores culturales e iniciar en su caso los procedimientos correspondientes se derivan expresamente del artículo 9 de la Ley, que obliga a todos los poderes públicos sin excepción, incluido por tanto el Ayuntamiento, a promover y proteger el patrimonio cultural valenciano.

Es inexcusable por tanto que el Ayuntamiento, a la mayor brevedad, y en cumplimiento de sus propias declaraciones, inicie los trámites para la declaración del inmueble como bien de relevancia local, e incluso, de apreciar valores culturales especialmente significativos, interese la incoación por parte de la Generalitat del procedimiento para su declaración como bien de interés cultural.

Por otra parte, y con independencia de lo anterior, es necesario indicar que el Ayuntamiento dispone en este momento de potestades que no han sido adecuadamente ejercidas para la protección del inmueble, y ello con independencia de su valor cultural declarado.

Hemos observado que el Ayuntamiento dictó orden de ejecución para el mantenimiento de la edificación en adecuadas condiciones de conservación, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 19 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, y artículo 92 de la LRAU, si bien no impuso multas coercitivas ni apercibió del ejercicio de la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

La razón puede ser el que se optara posteriormente por una vía negocial con la propiedad, lo que sin embargo se produjo después de evacuado el acto, que por ello puede decirse que había sido configurado de manera que su aplicación efectiva habría sido ciertamente dudosa. Se ha optado en definitiva, tras esa negociación, por una cesión de uso del inmueble, lo que sin embargo no se ha podido verificar íntegramente en cuanto una parte de la propiedad proindivisa no ha cedido su parte según los datos que nos constan.

Puede decirse que la opción seleccionada no ha resultado hasta el momento eficaz, ya que la situación del inmueble sigue siendo la misma que tenía, continuando la ocupación de personas que carecen de título alguno, con grave riesgo para su integridad, y deteriorándose progresivamente.

Debe subrallarse además la dudosa legalidad de un acuerdo de estas características, si conlleva un pacto transaccional que impida, desvirtúe o menoscabe el legítimo ejercicio de la competencia local en la materia, que no es otro que velar porque la propiedad cumpla con las obligaciones de conservación del inmueble que legalmente le corresponden. Así se desprende del principio de la inderogabilidad o irrenunciabilidad de la competencia previsto en el artículo 12.1 de la Ley 30/1992 de 26 de diciembre, y las limitaciones que operan en el ámbito de la terminación convencional de procedimientos de conformidad con lo prevenido por el artículo 88 de la misma Ley.

Con cualquiera de las calificaciones de protección cultural específica que hemos citado existiría la posibilidad de optar por la expropiación forzosa del inmueble, tal como refiere el artículo 21 de la LPCV que establece como causa de interés social para la expropiación de bienes inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano “*el peligro de destrucción o deterioro del bien, o el destino del mismo a un uso incompatible con sus valores*”. Esta sería una solución definitiva que además protegería las inversiones que el Ayuntamiento u otras Entidades públicas pudieran acometer para la rehabilitación y posterior uso público del inmueble.

Entre tanto las soluciones apuntadas no se lleven a efecto –cesión o expropiación–, resulta inaceptable que se mantenga la inactividad municipal, siendo inexcusable

que el Ayuntamiento ordene a la propiedad que establezca medidas para garantizar la seguridad y conservación del edificio, evitando la ocupación ilegal –i.e. mediante el vallado de los accesos-, y realizando aquellas obras que resulten imprescindibles para su conservación al menos hasta el límite de este deber establecido en el artículo 88 de la LRAU –límite que no concurriría si se hubiera procedido a la declaración del bien bajo alguna de las categorías de protección vistas-.

Hay que indicar finalmente que tan importante es la protección del inmueble como su entorno, y especialmente el arbolado existente alrededor, cuya desaparición afectaría sin duda a la contemplación del inmueble y a su valor cultural.

En cuanto a la intervención de la Consellería de Cultura en este asunto, entendemos que la reacción de la Dirección General ha sido en principio correcta, al atender en un espacio limitado de tiempo nuestra petición de información, interesando la evacuación de un informe técnico acerca de la situación del inmueble dado el inicial desconocimiento de su existencia. Cuestión distinta es que la actuación de los Servicios Territoriales haya sido también igualmente eficaz, lo que no podemos suscribir a la vista del informe técnico evacuado.

Es evidente que el informe emitido por el Arquitecto Inspector es a todas luces insuficiente, toda vez que de él se desprende que ha procedido a valorar el inmueble sin siquiera personarse en el lugar, únicamente a partir de una fotografía, razón por la que no ha podido apreciar su valor arquitectónico así como su entorno. Con todo, el Inspector reconoce a primera vista un *“inicial interés arquitectónico”*, lo que a nuestro juicio sostiene todavía más nuestra apreciación en cuanto a la insuficiencia del informe.

Es preciso por tanto que se practique de inmediato un nuevo informe en el que se realice una inspección in situ del mismo, para poder apreciar con rigor sus valores culturales, haciendo con ello posible la intervención de la Consellería, que en este aspecto puede ser de gran significación habida cuenta de la situación actual de deterioro del inmueble, y la existencia de un proceso de ejecución urbanística en desarrollo.

Creemos, a reserva de un criterio técnico que lo niegue, que la integración del inmueble en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos está más que justificada, para lo que se pueden tomar como referencia sin ir más lejos las declaraciones efectuadas por el propio Ayuntamiento a las que más arriba hicimos referencia. La Consellería debería velar para que se efectúe esta integración, actuando de manera coordinada con el Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la LPCV, teniendo en cuenta sus competencias para la promoción, protección e inspección del patrimonio cultural valenciano previstas en los artículos 9 y 14 de la misma Ley.

A este respecto, cabe recordar a la Consellería la potestad que el confiere el artículo 47.3 de la Ley, según el cual, *“sin perjuicio de lo dispuesto en la*

legislación urbanística en relación con la elaboración de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, cuando aprecie la existencia de inmuebles que deban ser incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural como Bienes de Relevancia Local, promoverá la aprobación o modificación en su caso de los correspondientes Catálogos, a los efectos de la inclusión en ellos de los inmuebles de que se trate con la indicada calificación de Bienes de Relevancia Local. La aprobación provisional vinculará al órgano urbanístico competente para la aprobación definitiva”.

Esta declaración permitiría además a la Consellería ejercer directamente las potestades que amparan a los bienes inscritos en el Inventario General, y singularmente, para el caso que nos ocupa, la posibilidad de dictar ordenes de ejecución con apercibimiento de la ejecución subsidiaria en el caso de que los propietarios incumplan con los deberes de conservación que les corresponden –art. 19 LPCV-. Lamentablemente no estamos ante esta situación ya que el bien no tiene declaración especial de protección cultural alguna.

Por todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los títulos I de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.1. de la Ley 11/1988 de 26 de diciembre, recomendamos al Ayuntamiento de Alfaz del Pí y a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que coordinen sus esfuerzos para dotar al inmueble de una protección efectiva, mediante la iniciación y pronta resolución de un expediente para la declaración del inmueble como “bien de relevancia local” o “bien de interés cultural” según resulte de los valores culturales del mismo.

A la Consellería se le recomienda que en el supuesto de que la colaboración con el Ayuntamiento y su intervención en el sentido apuntado no sea eficaz, proceda a ejercer subsidiariamente la potestad atribuida en el artículo 47.3 de la LPCV, promoviendo la aprobación del Catálogo correspondiente a los efectos de la inscripción en él del inmueble y su entorno con la calificación de “bien de relevancia local”, o bien incoe de oficio expediente para la declaración del bien como de interés cultural valenciano.

Como solución definitiva al régimen de titularidad del inmueble, y dada la conveniencia de desarrollar en él actividades o servicios socioculturales, se sugiere que el Ayuntamiento proceda a la expropiación del inmueble para dedicarlo a tales usos, contribuyendo de tal manera a una más efectiva rehabilitación del mismo y de su entorno.

Entretanto, se recuerda a la Corporación el deber legal de intervenir frente al propietario para garantizar los deberes de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, interesando la ejecución de las obras que resulten necesarias para la conservación estructural del inmueble y para evitar la ocupación ilegal del mismo con el consiguiente riesgo para sus moradores, y ello mediante la adopción de las órdenes de ejecución correspondientes con el apercibimiento de la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento, y en su caso la aplicación de multas coercitivas, y ello de conformidad con lo previsto en

los artículos 19 de la Ley estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones y 92 de la LRAU. Todo lo anterior teniendo en cuenta que el acuerdo de cesión de uso no se ha podido perfeccionar al no haberse procedido a la cesión íntegra del derecho.

Lo que se comunica para que en el plazo máximo de un mes nos informe si acepta las recomendaciones, sugerencias y recordatorios efectuados, o en su caso nos ponga de manifiesto las razones que estime convenientes para no aceptarlas, y ello de conformidad con lo prevenido en el artículo 29 de la Ley 11/1988 reguladora de esta Institución.

Agradeciendo de antemano la remisión de lo interesado, le saluda atentamente,

Bernardo del Rosal Blasco
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana