

=====  
Ref. Queja nº 030947  
=====

Asunto: Deficiente estado de conservación del Palacete de Benicalap.

Ref. Consellería de Cultura: Exp. SG-007/03

Ref. Ayuntamiento de Valencia.

-Servicio de Patrimonio Histórico. Ref: 162/03

-Servicio de Planeamiento. Ref. 576/03

-Servicio de Disciplina Urbanística. Ref. 1075/94 188/94 Inf. Avda Burjasot, 248.

Señoría.:

Como consecuencia del incidente producido el lunes 21 de julio de 2003 en un palacete situado en la Avenida de Burjasot de Valencia, junto al parque de Benicalap, en el que se produjo el incendio de su segunda Planta, tuvimos conocimiento del defectuoso estado de conservación de este inmueble, conocido popularmente como “Saudí Park”. El edificio presenta valores culturales e históricos correspondientes a la arquitectura tradicional valenciana.

En los últimos años el edificio ha sido ilegalmente ocupado por ciudadanos sin título alguno, generando problemas de inseguridad en el vecindario, así como acentuando el grado de deterioro del inmueble y sus alrededores; las condiciones higiénico sanitarias del mismo no son así mismo aceptables. Los vecinos han venido reiteradamente denunciando el estado de deterioro del inmueble, sin que el Ayuntamiento de Valencia o la Consellería de Cultura hayan adoptado hasta el momento medidas suficientes.

Recibimos de la Consellería de Cultura informe en el que se nos comunican sus actuaciones respecto al inmueble. Reconoce la Administración no haber realizado actuación alguna sobre el mismo antes del incidente. Con motivo del mismo, se solicitó información al Ayuntamiento de Valencia que remitió informe comprensivo únicamente de la intervención de los bomberos, por lo que la Consellería volvió a requerir información. El Ayuntamiento remitió entonces un segundo informe en el que señalaba que el inmueble cuenta con una protección meramente urbanística, si bien cualificada: *“protección estructural 2”*.

Señala la Consellería que dicho inmueble no está incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano como Bien de Relevancia Local, por lo que su protección debe arbitrarse exclusivamente por el Ayuntamiento a través del Catálogo municipal de bienes y espacios protegidos, debiendo garantizar por su parte el cumplimiento del deber de conservación de los titulares dominicales; indica este Organismo: *“esta Consellería no ha emprendido actuaciones*

*administrativas al respecto, al venir delimitadas por el planeamiento en vigor y por la legislación urbanística las posibilidades de actuación”.*

El Ayuntamiento de Valencia nos remite informes de tres de sus Departamentos, de los que se da cuenta a continuación:

El Servicio de Patrimonio Histórico nos da traslado de un informe emitido por el Jefe de la Sección de Museos y Monumentos de 25 de agosto de 2003, en el que se indica *“que los valores culturales e histórico artísticos del inmueble, afectado de un considerable estado de degradación, aparentan ser irrelevantes o al menos carentes de suficiente antigüedad e interés artístico. Lo que no es óbice para postular su conservación y consecuentemente rehabilitación a los efectos, en lo posible, de su aprovechamiento para fines culturales, incluyendo en dicha propuesta de conservación el conjunto integrado por el espacioso jardín y cerca y verjas que lo circundan, dado el evidente interés ambiental del citado entorno”.*

El Servicio de Planeamiento informa que el suelo donde se ubica el inmueble es no urbanizable, sistema general de espacio libre (para ampliación del Parque Benicalap), siendo su uso el de sistema local de servicio público, y elemento protegido de uso dotacional con nivel de protección 2, básica estructural. El edificio está catalogado.

El Servicio de Disciplina Urbanística acompaña informe técnico en el que, entre otros aspectos, se destaca que el incendio no afectó a la estructura del inmueble, y se da cuenta de las intervenciones realizadas en los últimos años por el Departamento. Se hace constar que el 13 de marzo de 1997 fue declarada la ruina técnica del edificio, y se ordenó a la propiedad a solicitar licencia de intervención en base a la catalogación del inmueble.

La Sentencia del TSJ de 31 de mayo de 2000 anuló este acuerdo municipal. Consultada esta Sentencia, se observa cómo el Tribunal anuló el acto tomando en consideración que habiéndose declarado la ruina del inmueble, y siendo de aplicación los preceptos que rigen la cuestión en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 –y no la LRAU al haberse iniciado el expediente antes de su entrada en vigor-, no son aplicables las pautas de intervención que la legislación autonómica valenciana establece para los edificios catalogados en situación de ruina, sino las más restrictivas establecidas en la legislación estatal.

Por ello, el Tribunal concluye que, siguiendo una doctrina jurisprudencial consolidada, *“declarada la ruina, cesa para el propietario todo deber de conservación, de manera tal que legalmente , sólo se le puede imponer el deber de demolición. Si la Administración decide, como lo ha hecho en el supuesto de autos, al no imponer el deber de demolición, la conservación del edificio, cualquier medida destinada a mantenerlo en pie debe correr de su cuenta, máxime en el caso de autos, en el que la Administración urbanística protege específicamente al edificio para destinarlo a un sistema local de servicios públicos, de forma que la única beneficiada en la conservación es la propia*

*Administración, por lo que resulta paradójico que se le imponga al propietario deberes de conservación y medidas precautorias destinadas a conservarlo”.*

Dada la cualidad de “cosa juzgada” de los hechos expuestos, esta Institución no entrará a valorar su contenido, limitándose a efectuar las recomendaciones pertinentes en lo relativo a la intervención municipal y autonómica posterior a la citada Sentencia.

El informe concluye en que dada la calificación del inmueble como dotacional, y teniendo en cuenta la Sentencia del TSJ de 31 de mayo de 2000, se recomienda la expropiación del inmueble.

Se señala que en inspecciones posteriores a la Sentencia se constató que el estado del inmueble había empeorado respecto a su situación comprobada en 1996 y 1998. Existían ocupas, basuras, enseres, etc, y debía revisarse el apuntalamiento; las deficiencias observadas en anteriores informes habían empeorado, y las consecuencias de los últimos incendios habían agravado considerablemente la situación.

Tras las visitas de 22 de julio de 2003 y 22 de agosto de 2003, se ha comprobado que toda la parcela está vallada y que no hay ocupantes ilegales.

En casos análogos al estudiado, en los que se presentan inmuebles con valor cultural no declarado en estado de deterioro, esta Institución se ha venido pronunciando en un sentido claramente favorable a la utilización de los distintos mecanismos que el ordenamiento urbanístico y de protección del patrimonio cultural dispone para la preservación de los bienes; no se pretende con ello prejuzgar su mayor o menor valor cultural, lo que corresponde a un enjuiciamiento técnico que no puede realizarse desde esta instancia, sino de interesar la intervención de las Administraciones competentes en orden a la comprobación efectiva de dichos valores, y en su caso articulación de todas las medidas posibles para su conservación.

En primer término, las posibilidades de intervención pasan lógicamente por imponer el deber de conservación mediante las correspondientes órdenes de ejecución al amparo de lo establecido en los artículos 19 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, del régimen del suelo y valoraciones, y 86 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística –LRAU-, que tienen como límite en edificios sin protección cultural específica el que corresponde al deber general de conservación establecido en el artículo 88 de la LRAU.

Esta medida fue intentada por el Ayuntamiento si bien fracasó habida cuenta de la inaplicación de lo establecido en la LRAU en materia de ruina de edificios catalogados, por los motivos de transitoriedad expuestos, resultando nulo e ineficaz el acuerdo municipal dictado al efecto.

Ahora bien, más allá de las obligaciones urbanísticas de conservación de inmuebles, están las que se derivan de la existencia de una declaración específica de protección cultural, que en el ordenamiento valenciano pasa por la inclusión del bien en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, tal como

dispone la Ley 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano – LPCV.- Caben aquí dos regímenes de protección, el que corresponde a los bienes declarados como “bienes de relevancia local”, así como el relacionado con los que lo sean como “bienes de interés cultural”.

A los efectos de la conservación del inmueble, estas declaraciones son esenciales, toda vez que enervan los límites del deber de conservación urbanística del inmueble, incluso si éste se encuentra en una situación de ruina técnica y jurídica, quedando además proscrita su demolición; así lo establece el artículo 40 LPCV para los bienes de interés cultural y el 50.7 LPCV para los bienes de relevancia local.

Lamentablemente no concurre tal circunstancia en el presente supuesto, ya que el inmueble no está inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, por lo que no es posible el ejercicio de las potestades inherentes a tal condición. De ahí que podamos calificar como parcialmente correcta la posición expresada en su informe por parte de la Consellería, en cuanto a que no ha podido intervenir para proteger el inmueble por contar éste con un régimen de protección meramente urbanístico.

Decimos que esta posición es sólo parcialmente correcta en cuanto el hecho de que el inmueble no esté incluido en el Inventario General no excluye su potencial inscripción en él si se presentan valores culturales relevantes. Según se observa, de conformidad con los informes remitidos, la condición al menos de “bien de relevancia local” podría ser merecida para el citado inmueble, por lo que al menos realizar una inspección preliminar del mismo, y en su caso iniciar un expediente para su declaración, resultan actuaciones exigibles.

Es cierto que corresponde al Ayuntamiento iniciar los trámites oportunos para incluir el inmueble en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, lo que deberá ser objeto de informe vinculante por parte de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte. Ahora bien, si el Ayuntamiento no efectúa lo anterior, el artículo 47.3 de la Ley faculta a hacerlo con carácter subsidiario a la propia Consellería.

*Dice el precepto: “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 Deporte, 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”*

Téngase en cuenta además que los artículos 9 y siguientes de la LPCV disponen toda una serie de medidas que los distintos poderes públicos y la Consellería en particular deben ejercer para proteger el patrimonio cultural valenciano incluso cuando no esté declarado. El precepto indicado le exige garantizar la protección,

conservación y acrecentamiento de dicho patrimonio y facilitar su incorporación a usos sociales, y el artículo 14 determina las potestades y obligaciones de inspección y vigilancia sobre los mismos. Todo ello además en el marco de las necesarias medidas de colaboración que el propio artículo 4 prevé en las relaciones entre las Administraciones implicadas en la protección del patrimonio.

En consecuencia, la Consellería, por el hecho de que el inmueble no cuente con una calificación cultural específica, no puede inhibirse en cuanto a su protección, debiendo requerir información sobre su situación, lo que sí ha efectuado, colaborar con el Ayuntamiento en aquello que sea preciso para garantizar su protección, inspeccionar el inmueble, e intervenir en caso de ser necesario de manera subsidiaria en los términos expuestos.

La calificación cultural del inmueble, además de proporcionar un régimen singular de protección independientemente del régimen de titularidad del mismo, permitiría en caso de que no se efectuara la expropiación del inmueble por cualquier motivo, extender a la propiedad las potestades de intervención que la LPCV dispone.

Con independencia de lo anterior, y teniendo en cuenta la calificación urbanística del inmueble, como sistema dotacional público, entendemos oportuno que el Ayuntamiento siga la recomendación que se contiene en el informe técnico de 23 de septiembre de 2003 que nos remite el Departamento de Disciplina Urbanística, según el cual *“se estima conveniente que se notifique el expediente al servicio de expropiaciones para que se proceda a ejecutar el planeamiento en dicho edificio”*.

Esta medida permitiría la rehabilitación del edificio y su destino a usos sociales, así como la protección del entorno del mismo, de evidente valor paisajístico y de gran importancia para la valorización cultural del inmueble.

Por otra parte, y entre tanto las medidas anteriores –inscripción en el Inventario y expropiación- no se lleven a efecto, el Ayuntamiento debería dirigir a la propiedad las órdenes de conservación dirigidas a garantizar la seguridad del inmueble, a las que sí están obligados los propietarios, especialmente para evitar accesos incontrolados de personas con el riesgo correspondiente. Como dicen las Sentencias del TS a que hace referencia el TSJ en la suya –véase, i.e. STS de 6 de febrero de 1990-, *“la situación de un edificio en estado de ruina excluye por sí la obligación de conservarlo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, salvo las medidas indispensables par evitar daños a las personas o las cosas en tanto no se proceda a su demolición”*.

Por todo cuanto antecede, y en atención 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, le recomiendo al Ayuntamiento de Valencia que impulse la tramitación correspondiente a la expropiación forzosa del inmueble a los efectos de que pueda acometerse la rehabilitación del edificio y su posterior destino a uso público.

Entre tanto lo anterior se pueda culminar, se recomienda que dirija a la propiedad orden de ejecución para que proceda de inmediato a realizar las obras que resulten pertinentes para garantizar la seguridad del inmueble, actuando por otra parte con la mayor celeridad para evitar la ocupación ilegal del mismo con los riesgos que ello comporta para el inmueble y la seguridad de las personas. De no cumplir lo anterior, se recomienda la utilización del mecanismo de la ejecución subsidiaria.

Se recomienda finalmente que el Ayuntamiento inicie actuaciones, en colaboración con la Consellería de Cultura, dirigidas a verificar si se concurren en el inmueble valores culturales de especial relevancia que puedan determinar su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y consiguientemente en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, iniciando el expediente que corresponda.

A la Consellería de Cultura, Educación y Deporte se recomienda que colabore con el Ayuntamiento de Valencia en todas aquellas actuaciones que se emprendan para la preservación del inmueble, inspeccione el estado del inmueble, y verifique en su caso el cumplimiento por parte de la Corporación de su obligación de incluir el inmueble en el Catálogo Bienes y Espacios Protegidos, y por tanto en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, actuando en caso contrario, de forma subsidiaria, en los términos previstos en el artículo 47.3 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Lo que se comunica para que en el plazo máximo de un mes nos informe si acepta las recomendaciones efectuadas, o en su caso nos ponga de manifiesto las razones que estime convenientes para no aceptarlas, y ello de acuerdo 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