



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

9541**Protección. Notificación DP 2013/101 Decreto de Alcaldía núm. 21742 de fecha 18.12.2013**

Dado que no se ha podido notificar el Decreto de Alcaldía núm. 21742 de fecha 18 de diciembre de 2013 del ayuntamiento de Palma, a LUQUE PEREZ, SALVADOR FRANCISCO, con DNI 42.988.767 -L, y para poder seguir adelante la tramitación del expediente, DP 2013/101, en relación al inmueble ubicado en la C/ LLOTGETA, NÚM. 3, del Negociado de Protección de la Edificación, de Disciplina Urbanística.

De conformidad con el artículo 59.4, de la Ley 30 /92, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y con el 194, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las corporaciones locales, a través del presente:

Le notifico que por decreto del teniente de alcalde de El Area De Urbanismo y Vivienda n. DP 2013-101 de 12/18/2013, se ha dispuesto lo siguiente:

I. Considerando el Decreto de Alcaldía 17222 de 08/10/2013, por el que se procede a ORDENAR a los propietarios del edificio de la calle de la Llotgeta 3 (PC 00304510) las obras de conservación y/o mantenimiento del edificio por razones de seguridad del inmueble, consistentes en:

ORDEN (MEDIDAS CAUTELARES URGENTES)

Proceder bajo dirección técnica competente a:

1. Tomar las medidas cautelares oportunas para evitar la caída de elementos hacia el interior de la vivienda.
2. Retirada de cualquier elemento en mal estado del falso techo.
3. Reparación del tejado.

Condiciones:

Antes del inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación :

1. Asume de técnico director de las medidas cautelares y obras.
2. Nombramiento de empresa constructora.
 - Plazo de ejecución orden medidas cautelares urgentes....7 días
 - Plazo de ejecución obras.....3 Meses
 - Presupuesto de ejecución material estimativo.....3145 €

Una vez se presente dicha documentación en el registro general del ayuntamiento, a la atención del Servicio de Protección, Seguridad de Edificios, y ITE. Se pueden iniciar estrictamente las obras ordenadas.

Terminadas las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Certificado técnico que incluya la inexistencia de peligro de carácter público sobre las obras ordenadas o certificado final de obras referido a las obras ordenadas. Visado por el correspondiente colegio profesional. Con fotografías adjuntas.

Observaciones

Informar a la Comisión de Centro Histórico por sus efectos y conocimiento .

En caso de no efectuar las medidas cautelares ordenadas , se procederá al desalojo de la vivienda.

Hay que cumplir el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre , que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción .





Si es necesario el técnico director de las obras deberá formalizar la documentación gráfica y escrita que corresponda.

Ha de significar la propiedad el deber intrínseco de conservación de las edificaciones en forma ajustándose a unos parámetros de salubridad y seguridad pública de acuerdo con lo prescrito en el artículo 10 de la LDU CAIB."

II. Visto el escrito y documentación que el Sr. DIETER Zumholz (X0053972Z), en representación de D^a. ANJA Zumholz BRODERSEN (X2390859D), copropietaria del edificio, ha presentado el 11.11.2013 frente al mencionado Decreto.

III. Visto el escrito que el Sr. SALVADOR FRANCISCO PÉREZ (42988767L) como presidente de la comunidad de propietarios del edificio de la calle Llotgeta 3 ha presentado, el 11/22/2013 frente al mencionado Decreto.

IV. Visto el informe del TAG del Servicio, de día 11/12/2013, que literalmente transcrito dice:

" A) El 11.11.2013 el sr. Dieter Zumholz (X0053972Z) en representación de D^a. Anja Zumholzz Brodersen (X2390859D) presenta escrito dirigido frente al Decreto 17222 de 10/08/2013 por lo que se impone a los propietarios del edificio de la calle Llotgeta 3 (PC 00.304.510) la ejecución urgente de determinadas medidas para garantizar la seguridad y salubridad del edificio, particularmente:

1. "Tomar las medidas cautelares oportunas para evitar la caída de elementos hacia el interior de la vivienda.
2. Retirada de cualquier elemento en mal estado del falso techo.
3. Reparación tejado"

En fundamento del escrito se argumenta, en resumen, que los falso techo pudo caer por la intervención del habitante del inmueble, y que no figura acreditada la filtración de agua. Se solicita del Ayuntamiento que formule requerimiento al denunciante para que permita la entrada al inmueble y que se efectúe nueva visita de inspección.

b) El 22/11/2013 el Sr. Salvador Francisco Luque Pérez (42988767L) como presidente de la CP del edificio de la Calle Llotgeta 3, presenta escrito por lo que ponen en duda la entrada de agua y solicitan que el Ayuntamiento avise oficialmente al Sr.Martínez para que permita la entrada a la vivienda.

c) Previamente, hay que tener en cuenta que la obligación de mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad del inmueble forma parte del estatuto de la propiedad del suelo (art. 9 TRLS y 10 LDU), tratándose de una obligación " propter rem" que impone a los propietarios por el simple hecho de serlo (STSJ Islas Baleares 82/1997 , de 18.02.1997).

d) A pesar de la opinión de los sres. Zumholz y Luque, el informe técnico de día 09.27.2013 afirma: "se ha observado que hay riesgo de inestabilidad en el tejado del edificio" y concluye en el sentido: "Visto que ya se ha producido un colapso de parte de un falso techo de la vivienda de la última planta debido a la entrada de agua a través del tejado, y visto que hay indicios de que el resto de los hoz techos de la vivienda pueden estar en la misma situación, el técnico que suscribe es de la opinión que se realice una retirada de todos los hoces techos afectados de toda la vivienda, y se mantenga hasta que se haya realizado su reparación o refuerzo, y se haya certificado la misma".

En efecto, la valoración del técnico municipal es que el tejado del edificio presenta riesgos para la seguridad y la salubridad, y las circunstancias que indican estos riesgos no son únicamente la caída de parte de los falso techo que discuten los recurrentes, y que se trata de un simple indicio más, sino todos los elementos que figuran identificados en el informe técnico, acompañados con fotografías del estado del inmueble.

En cualquiera de los casos, las simples alegaciones de los interesados destinatarios de la orden de ejecución no se pueden considerar suficientes para prevalecer sobre el informe del arquitecto municipal, dada la objetividad y la imparcialidad en las que ejerce sus funciones (art. 1 EBEP), sin que por otra parte los alegantes hayan justificado que tengan los conocimientos adecuados para valorar la seguridad de la edificación ni hayan aportado dictamen pericial contradictorio (art. 335 LEC).

e) Por otra parte, dado que el tejado es uno de los elementos comunes de la propiedad horizontal (art. 396 CC) debe tenerse en cuenta lo previsto en los arts. 10 y 13 de la Ley 49 /1960, de propiedad horizontal, de acuerdo con los cuales la legitimación pasiva al deber urbanístico de conservación del inmueble previsto en los arts. 9 TRLS y 10 y 11 LDU, corresponde a la comunidad de propietarios; sin que dentro del marco de este expediente administrativo se puedan resolver las cuestiones civiles planteadas por los recurrentes relativas al acceso a la vivienda alquilada, que a su caso se deberán resolver a través de las correspondientes acciones civiles.

f) En cuanto a la solicitud de nueva visita de inspección de los técnicos municipales no es necesaria, dado que se ha indicado precedentemente, y que para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad del edificio se dar cumplimiento íntegro al Decreto recorrido.

g) Procede desestimar los recursos y ratificar las actuaciones."





En consecuencia, vista la normativa de aplicación: artículos 107 y siguientes de la Ley 30 /1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2 /2008, de 20 de junio, por que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; artículos 10 y 11 Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística; artículos 83 y 84 de la Ley 23 /2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma; la Ordenanza municipal sobre protección de edificios, publicada en el BOIB núm. 185 EXT., De 31 de diciembre de 2008 , y que entró en vigor el 22 de enero de 2009; artículo 124 de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57 /2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el Reglamento de la Gerencia de Urbanismo; y vistos los Decretos de Alcaldía nº. 8435 y 8436, de fecha 13 de mayo de 2013, publicados en el BOIB núm. 70, de 18 de mayo de 2013, de organización de los servicios administrativos del Ayuntamiento de Palma y de nombramiento de los titulares de las áreas de gobierno, y demás normativa aplicable, cabe formular propuesta para la aprobación del siguiente,

DECRETO

1er. - DESESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG del servicio de día 11.12.2013 reproducido en la parte expositiva, los RECURSOS DE REPOSICIÓN que el Sr. DIETER Zumholz (X0053972Z) en representación de D^a. ANJA Zumholz BRODERSEN (X2390859D), y el Sr. SALVADOR FRANCISCO LUQUE PÉREZ (42988767L) en representación de la comunidad de propietarios del edificio de la calle de la Llotgeta 3 (PC 00304510), han interpuesto frente al Decreto 17222 de 08/10/2013 por lo que se impone a los propietarios del edificio la calle Llotgeta 3 (PC 00304510) la ejecución urgente de determinadas medidas para garantizar la seguridad y salubridad del edificio (exp. DP 2013-101).

2º. - RATIFICAR las actuaciones.

3er. - NOTIFICAR esta resolución a los Sres. DIETER Zumholz (X0053972Z) y FRANCISCO LUQUE PÉREZ (42988767L)

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de acuerdo con los arts. 109 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común; 52 de la Ley 7 /85, de 2 de abril, de bases del régimen local, y 45 y siguientes de la Ley 29/ 98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de recibir esta notificación, todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que considere pertinente.

Para servicio de registro de documentos, caja, así como información general y fiscal, pueden dirigirse a las siguientes oficinas: OAC Avenidas -Edificio Avenidas. Av. Gabriel Alomar, 18; OAC Cort -Pl. Santa Eulalia, 9; OAC Pere Garau - C. Pere Llobera, 9; OAC San Fernando -Av. San Fernando, 42 ; OAC San Agustín - C. Margaluz , 30; OAC s'Arenal -Av. América, 11; OAC. Escorxador - C. Emperatriz Eugenia, 6; OAC Son Ferriol -Av. Cid, 8. Horario de atención al público: Todo el año: de 08.30 a 14.00 h de lunes a viernes (todas las oficinas). Horario ampliado de octubre a mayo: de 08.30 a 17.00 h de lunes a jueves (OAC Avenidas). Sábados abierto de 09.30 a 13.30 h en el OAC Cort (sólo registro).

Palma, 23 de abril de 2014.

La jefe de departamento de disciplina y seguridad de los edificios

Por delegación (Decreto de Alcaldía núm. 22906 de 01/12/2011,

BOIB núm. 187 de 15/12/2011)

Elvira Salvá Armengod.

