MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Cullera

2026/12876 *Anuncio del Ayuntamiento de Cullera sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de conservación y mantenimiento de inmuebles y de medidas de prevención contra la ocupación ilegal en el término municipal.*

ANUNCIO

Por acuerdo plenario de fecha 28.09.2026, se ha acordado, por unanimidad, la aprobación definitiva de la Ordenanza anteriormente citada, estableciendo en su Parte Dispositiva el siguiente acuerdo:

"Primero: Estimar parcialmente la sugerencia presentada en fecha 12.07.2026 por D. Eduardo Pinazo González, en el sentido señalado anteriormente en este acuerdo, derivado del informe del Jefe del Servicio de Urbanismo, de fecha 16.09.2026.

Segundo: En consecuencia con lo anterior, aprobar definitivamente la Ordenanza reguladora de conservación y mantenimiento de inmuebles y de medidas de prevención contra la ocupación ilegal en el término municipal de Cullera, y publicar el texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, a los efectos de su entrada en vigor según lo previsto en el Art. 70.2 y Art. 65.2 de la misma Ley 7/85.

Tercero: Delegar y facultar tanto al Alcalde como a la Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, para suscribir cuantos documentos y realice las gestiones que sean pertinentes para llevar a cabo el presente acuerdo."

El contenido íntegro de esta Ordenanza es como a continuación se detalla:

VER ANEXO

Lo que se hace público para conocimiento general y cumplimiento del trámite preceptivo señalado.

Contra la presente Ordenanza, al considerarse una disposición administrativa de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa (Art. 112.3 LPACAP), pudiendo interponerse, en el plazo de dos meses, según el Art. 46.1 LJCA, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Art. 10.1.b LJCA).

Cullera, 30 de septiembre de 2026.—La secretaria general, Anna M.ª Miquel Lasso de la Vega. —La teniente de alcalde delegada de Urbanismo, Débora Lucía Marí Romero.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Ordenanza Municipal Reguladora del deber de conservación y mantenimiento de los inmuebles y de Medidas contra la ocupación ilegal

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Título PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto y Conceptos .

Título I. DE LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES EN CORRECTAS CONDICIONES

Artículo 2. Obligación de mantenimiento de los inmuebles.

Título II. DE LA PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DEL BUEN USO DE LOS INMUEBLES

Artículo 3. El fomento del buen uso y aprovechamiento de los inmuebles del municipio.

Título III. DE LA PREVENCIÓN DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES

Artículo 4. De la obligación de intentar evitar la ocupación de inmuebles.

Artículo 5. Prevención de la ocupación de inmuebles.

Artículo 6. Inmueble en desuso durante periodos largos.

Artículo 7. Medidas frente a la ocupación ilegal.

Artículo 8. Medidas Adicionales.

Artículo 9. Actuación del Ayuntamiento. Inspección Municipal.

Título IV. Otras MEDIDAS TENDENTES A LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

Artículo 10. Medidas y competencias.

Título V. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN ESTA MATERIA

Artículo 11. Normas de los procedimientos administrativos.

Artículo 12. Plazo de los procedimientos y continuidad de los mismos.

Artículo 13. Agilización de actuaciones. Acumulación de trámites de procedimientos sucesivos.

Artículo 14. Seguimiento de las Ordenes de Ejecución y Medidas de ejecución forzosa (MEF).

Título VI. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 15. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 16. Infracciones.

Artículo 17. Sanciones.

Artículo 18. Protección de datos personales.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. Facultar a la Alcaldía-Presidencia.

Segunda. Entrada en vigor de la Ordenanza.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 137 de la Constitución Española, se proclama de modo genérico la autonomía de los Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas para la gestión de sus respectivos intereses. Dicha Autonomía se establece en el artículo 140 para los Municipios y en el artículo 141 para las Provincias. Igualmente, La Carta Europea de Autonomía Local, de 15 de octubre de 1985, ratificada por España el 20 de enero de 1988 (BOE 24.02.89) y que entró en vigor el 01.03.89, señala, en su artículo 4.4 (Alcance de la Autonomía Local), que "las *competencias encomendadas a las Entidades Locales, deben ser normalmente plenas y completas. No pueden ser puestas en tela de juicio ni limitadas por otra autoridad central o regional, más que dentro del ámbito de la Ley*".

De igual modo, el Estatut d´Autonomia de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Ley Orgánica 5/1982 y Ley 1/2006 de reforma del mismo, en su artículo 63 y 64 regula la autonomía municipal y las competencias municipales en esta materia.

Desarrollando estas previsiones Constitucionales de Autonomía Local, entre las competencias que la Ley Básica (Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/99) atribuye al municipio, figura expresamente la relativa a la potestad reglamentaria (Art. 4), regulándose también en dicha Ley en sus artículos 21 a 26 un abanico de competencias y órganos a quienes se atribuyen, entre otras, las funciones de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como las de prestación de servicios sociales, protección de la salubridad pública, entre otras, y con estas finalidades el Ayuntamiento de Cullera estima conveniente la creación de la presente Ordenanza.

A nivel municipal, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera, aprobado definitivamente el 19/05/95 (B.O.P. 28/06/95, 01/08/95 y Texto Refundido 15.01.2019), concretamente en el Artículo 1.7 de dichas Normas, se estipula que el Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística y en concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, las Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

La aprobación de la Ordenanza no puede configurarse como una modificación del Plan, ni como una corrección de su contenido, sino que dicha normativa se configura como una complementación, matización, aclaración y colmatación de cualquier aspecto no bien definido en el mismo.

Al amparo de la normativa anterior, se ha constatado la necesidad de adoptar medidas que de manera global, y con la necesaria coordinación y colaboración de diversos departamentos municipales, den respuesta a los problemas de convivencia entre la ciudadanía, que se pueden generar como consecuencia de la existencia de viviendas en desuso que no están debidamente conservadas y mantenidas, comportando un riesgo tanto de salubridad, como de posible ocupación por

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

terceros, y especialmente por la existencia de viviendas cuyos titulares son personas jurídicas que se desentienden de sus principales obligaciones y ocasionan no solo problemas vecinales, sino también inseguridad jurídica.

El objetivo esencial que pretende alcanzar esta nueva normativa es la mejora de la convivencia vecinal, la mejora en la protección de la seguridad de las personas, sin menoscabo de la protección de las personas en situación de emergencia social, a través de los servicios municipales.

En cumplimiento de estos objetivos, y para dar una debida respuesta a la problemática, es necesaria de la aprobación de una Ordenanza que recopile, ordene sistematice los derechos y las obligaciones en relación con estos, dentro del limitado marco que la normativa supramunicipal deja para la actuación de las entidades locales en esta materia.

Esta Ordenanza, por tanto, pretende intervenir, entre otras en:

1.- La conservación de los inmuebles en correctas condiciones y la obligación por la propiedad de hacer los trabajos de mantenimiento necesarios para la prevención, evitar y, en su caso, solucionar situaciones que puedan constituir una fuente de insalubridad para las personas.

2. La necesidad de promover su correcto uso y utilización según la normativa vigente.

3.- La prevención y la lucha contra el desuso y la ocupación ilegal de edificios o construcciones en contra de la voluntad de los titulares de derechos sobre los mismos.

En relación con la conservación de los inmuebles, esta Ordenanza complementa la normativa prevista en los artículos 1.23 del PGOU de Cullera, así como los artículos 188 a 202 entre otros, del Decreto Leg. 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, y se aborda adentrando en la problemática describiendo las situaciones que obligan a actuar frente a las situaciones de insalubridad, abandono de inmuebles y la consecuente ocupación, ya sea para prevenirlas o para intentar erradicarlas.

Asimismo, la actuación municipal en materia de conservación de inmuebles se orientará preferentemente hacia la prevención del deterioro del patrimonio edificado, promoviendo la detección temprana de los incumplimientos del deber legal de conservación y favoreciendo la adopción de medidas proporcionadas antes de que los daños alcancen una entidad que haga necesaria una intervención de mayor intensidad.

En relación con la necesidad de promover el correcto uso y utilización de los inmuebles para alguno de los cuales está o puede estar destinado de conformidad a la normativa vigente, se recoge las obligaciones mínimas que deban cumplir la propiedad en relación con la correcta conservación de los mismos y además se fomenta la posibilidad que desde la propia administración local se adopten medidas

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

tendentes a evitar la proliferación de situaciones adversas o escenarios perjudiciales en relación con el uso de los inmuebles del municipio, y la generación de situaciones que suponen riesgo para la salubridad y la sanidad pública del conjunto de la ciudadanía como pueden ser: edificios en situación de ruina o en peligro de estarlo, viviendas no destinadas a domicilio legal de personas, locales comerciales o naves industriales no utilizadas, o campos abandonados, edificios destinados a residencia de personas o susceptibles de serlo con condiciones lamentables e insalubres, etc.

La normativa vigente para el conjunto del Estado Español y también la vigente en la Comunidad Valenciana, establece la obligación de la propiedad de un inmueble de mantenerlo en correctas condiciones, recogiendo la posibilidad de las Administraciones Públicas, en particular de las Entidades Locales, de dictar Ordenes de Ejecución, de adoptar Medidas de Ejecución Forzosa de los trabajos tendentes al cumplimiento de esta obligación, así como de imponer sanciones por la infracción que el incumplimiento de la misma supone.

Sin ánimo de enunciarlas todas, esta obligación de conservación de los inmuebles resulta de:

* De la normativa civil: Código Civil y la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.

*De la normativa en materia de Salud Pública: de la Ley 33/2011 General de Salud Pública, de la Ley 14/1986 General de Sanidad, de la Ley 10/2014 de Salud de la Comunitat Valenciana, y la Ley 3/2003 de de Ordenación Sanitaria de la Comunitat Valenciana.

*De la normativa urbanística: del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD leg. 7/2015), y del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP - (DLEG. 1/2021). Y de la normativa técnica de Ordenación de la Edificación, de la Ley 8/2004 de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y del Código Técnico de la Edificación (CTE).

En relación con la prevención y la lucha contra la ocupación de inmuebles en contra de la voluntad de los/las titulares de derechos sobre los mismos, se recopilan y adoptan medidas de protección, así como la agilización de actuaciones administrativas, tendentes a evitar la aparición de las situaciones problemáticas y, en la medida de las posibilidades, intentar solucionarlas una vez las mismas ya han aparecido.

En relación con la última de las problemáticas mencionadas expresamente, resulta relevante poner el foco en edificaciones no finalizadas y la finalizada no ocupada, que normalmente generan un problema de mantenimiento y, a menudo, de seguridad, por su deficiente o nula conservación por parte de la propiedad, pudiendo generar focos de insalubridad y de problemas de seguridad para las personas y el conjunto de la ciudadanía así como suponer un aliciente para la ocupación ilegal por la facilidad de acceso a estos inmuebles.

La Ordenanza pretende asegurar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro de la edificación residencial con y sin licencias de ocupación y minimizar la problemática detectada. Y por otro lado, debe contener preceptos relativos la

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

ocupación ilegal de viviendas, que tratan la prevención, con medidas tendentes a evitarlas y la reacción contra estas una vez ya se han producido, con respeto de la normas vigentes, evitando incurrir en desalojos de domicilios sin mediar resolución judicial que lo autorice.

Asimismo, el texto contiene medidas preventivas como el refuerzo de la seguridad en inmuebles desocupados, especialmente cuando la desocupación se prolonga más de seis meses, y se establecen sanciones por el incumplimiento de estas obligaciones.

El Ayuntamiento de Cullera, en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo, disciplina urbanística, seguridad ciudadana, protección del patrimonio y en materia de Servicios Sociales, considera necesario dotarse de una Ordenanza específica que regule la conservación, el mantenimiento y el uso adecuado de los inmuebles del municipio, así como la prevención y reacción frente a la ocupación ilegal de los mismos.

Todas estas medidas deben ir acompañadas con la prestación de unos servicios de asesoramiento jurídico y atención, especialmente para proteger los derechos de quienes se han visto privados de un bien jurídico como es la vivienda, y proteger a las personas en situación de emergencia social. Es precisamente desde el ámbito de los Servicios Sociales Municipales donde se realiza una intervención integral en su condición de servicio esencial y atención primaria de carácter básico. Desde este departamento se diagnostica la posible vulnerabilidad, tanto de la propiedad, como en su caso, la detección de situaciones de necesidad social en personas que carezcan de alternativa habitacional .

Además, y siguiendo con el objetivo de evitar situaciones de conflicto entre la propiedad con intereses legítimos y ocupantes, también se ofrece un servicio de mediación en dependencias municipales.

Con todo esto, el Ayuntamiento de CULLERA pretende proteger la convivencia ciudadana, evitar situaciones de insalubridad e inseguridad, y actuar con celeridad y proporcionalidad frente a fenómenos de ocupación ilegal siempre con pleno respecto a los derechos fundamentales y a la legalidad vigente.

Título PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto y conceptos.

Esta Ordenanza pretende regular las normas y las actuaciones municipales en materia de conservación de los inmuebles en el municipio y, en particular , las referentes a la prevención y la actuación frente a las diferentes problemáticas, que en relación con la correcta conservación de los mismos, se plantean en la comunidad local.

A los efectos de la presente Ordenanza se pueden determinar los siguientes conceptos:

Propiedad o inmueble afectado: Es aquella propiedad vulnerable afectada que ostenta patologías en cuanto a su seguridad o conservación.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Ocupante ilegítimo: Es aquella persona física o jurídica que ostente la posesión, use y permanezca en un inmueble sin un titulo jurídico válido y sin consentimiento de su legítimo/a titular

Inquilino/a: Es aquella persona que como arrendatario de un inmueble ocupa y usa la vivienda en virtud de un contrato de arrendamiento. Es decir, se trata de un ocupante legitimo/a.

Morador: Persona que habita un espacio o vivienda con independencia de que sea o no su propietaria. Es decir, quien desarrolla en un domicilio su vida privada.

Inspección Municipal: Son los técnicos municipales a los que les está atribuida la inspección de inmuebles y la emisión de informes técnicos a los efectos de determinar si un inmueble está o no en adecuadas condiciones seguridad, salubridad, ornato e higiene.

Servicios Sociales: Es el departamento municipal del Ayuntamiento encargado de atender las necesidades sociales de las personas y familias del municipio, especialmente de quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad.

Fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado: Comprende principalmente a la Policia Local, Policia Nacional y Guardia Civil, como instituciones públicas encargadas de la seguridad ciudadana, el cumplimiento de las leyes y la protección de personas y bienes.

Título I. DE LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES EN CORRECTAS CONDICIONES

Artículo 2. Obligación de mantenimiento de los inmuebles

1. En el caso de inmuebles urbanos, ya sean edificios o solares, así como en el de construcciones de cualquier orden, ya sea en suelo urbano o no urbano, los titulares de derechos sobre el inmueble tendrán que cumplir y ajustar el ejercicio de sus derechos y obligaciones a las normas urbanísticas de aplicación. En particular las relativas al mantenimiento de los edificios en correctas condiciones sanitarias y de seguridad.

En todo caso, la propiedad de los de inmuebles tendrán que mantenerlos en condiciones que estos no supongan molestias u originen daños o perjuicios, a titulares de derechos sobre inmuebles colindantes o próximos o a ciudadanos que circulen por las vías de dominio público y que estos no tengan obligación de soportar.

2. El Ayuntamiento podrá también incoar procedimientos administrativos tendentes a conseguir de las personas titulares sobre los inmuebles, el cumplimiento de sus obligaciones, ya sea con requerimientos de Ordenes de Ejecución, con la adopción de Medidas de Ejecución Forzosa (MEF), con la declaración de situaciones de ruina si se da el supuesto y con la imposición de sanciones o la exigencia de responsabilidades que pudieran derivarse de los incumplimientos.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Título II. DE LA PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DEL BUEN USO DE LOS INMUEBLES

Artículo 3. El fomento del buen uso y aprovechamiento de los inmuebles del municipio

1. El Ayuntamiento impulsará medidas tendentes a evitar el abandono o la infrautilización de los inmuebles del municipio, fomentando que con su uso y aprovechamiento los mismos contribuyan al bienestar del conjunto de la sociedad.

2. El Ayuntamiento dando cumplimiento en todo caso a las normas sobre protección de datos y con respecto del derecho a la intimidad, podrá impulsar campañas de fomento y de información a las personas titulares de derechos sobre los inmuebles sobre las medidas y posibilidades de cualquier orden, con los cuales los mismos pueden dar buen uso al inmueble de su titularidad.

3. El Ayuntamiento podrá firmar convenios con titulares de derechos sobre inmuebles en los cuales, en atención a las circunstancias concurrentes en los mismos resulte interesante y positiva la implicación y la participación municipal en las actuaciones tendentes a poner en buen uso o, en su caso mejorarlo, para finalidades de interés público, entre otras, regular la contribución y la aportación municipal a la puesta en circulación y aprovechamiento de bienes que por su situación, por su elevado número, por tratarse de viviendas propiedad de un gran tenedor o por circunstancias concurrentes en estos, resultan de difícil explotación.

En el texto del convenio se recogerán los derechos y las obligaciones de ambas partes, Ayuntamiento y titular/es de derechos sobre el inmueble. La asunción de obligaciones por parte del Ayuntamiento requerirá la previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo previo, incluyendo en su caso, el coste que el mismo pudiera suponer para la administración municipal.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar la creación de un registro de propiedades abandonadas o en desuso. En el momento de la creación del registro se determinarán y concretarán las circunstancias determinantes de la inclusión en éste.

Los inmuebles inscritos en ese registro municipal de inmuebles abandonados serán objeto de seguimiento periódico por los servicios municipales competentes.

El Ayuntamiento realizará revisiones técnicas cuando las circunstancias lo aconsejen o, en todo caso, con la periodicidad que se determine, con el fin de comprobar la evolución del estado de conservación del inmueble y valorar la necesidad de adoptar nuevas medidas administrativas.

Los servicios municipales actuarán de forma coordinada cuando la situación del inmueble afecte simultáneamente a materias urbanísticas, de seguridad, salubridad o convivencia ciudadana.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Título III. DE LA PREVENCIÓN DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES

Artículo 4. De la obligación de intentar evitar la ocupación de inmuebles

1. Las Administraciones Públicas en general y entre ellas el Ayuntamiento de Cullera, tienen la obligación de procurar evitar la aparición o pervivencia de situaciones que supongan riesgo para la seguridad, salubridad y la salud pública, así como también la de intentar velar y contribuir a la adecuada convivencia ciudadana, en cuanto al fenómeno de la ocupación de inmuebles, para su destino a residencia de las personas ocupantes sin contar con el consentimiento o autorización de la titularidad de derechos sobre el inmueble o incluso con la oposición expresa del /la titular.

2. Las Instrucciones/Criterios existentes en la actualidad sobre estos aspectos de la ocupación figuran publicados a través del Ministerio Fiscal y podrán también ser expuestos en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Cullera, al objeto de facilitar la labor a todos sus ciudadanos/as. Actualmente están publicados en el BOE de fecha 25.09.2020 (Instrucción 1/2020 de la Fiscalía General del Estado) y BOE de fecha 25.08.2025 (Circular 1/2025, de la Fiscalía General del Estado).

Artículo 5. Prevención de la ocupación de inmuebles.

Las personas titulares de inmuebles susceptibles de ser usados como residencia, ya sean personas físicas o jurídicas y cuente el inmueble o no, con licencia de ocupación o declaración responsable admitida por el Ayuntamiento, deberán cumplir con las obligaciones vigentes en esta materia y que se contemplan en las normas urbanísticas.

1. Mantener las viviendas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato, higiene y decoro público.
2. Adoptar medidas de seguridad tendentes para evitar que el inmueble se ocupe de manera ilegal y no se produzcan problemas de convivencia.

Artículo 6. Inmueble en desuso durante periodos largos.

En el supuesto de inmuebles que se encuentren en situación de desuso y sean susceptibles de ser ocupados ilegalmente y esta situación se prolongue en el tiempo más de 12 meses, el/la titular vendrá obligado/a a aumentar las medidas de seguridad.

En estos casos y siempre que no se trate de procesos de venta, herencias sin adjudicar, viviendas de uso esporádico, segundas residencias o casos similares, sino que sea por desuso o abandono manifiesto las personas titulares, se adoptarán medidas, entre otras , como el cerramiento seguro de la vivienda para impedir cualquier cualquier tipo de acceso o cualquier otra medida con la cual se impida/dificulte el acceso al interior del inmueble . De ser esto posible y resultar necesario, estas medidas tendrán que incrementarse con otras medidas o medios, físicos o electrónicos, etc, que puedan contribuir al fin perseguido.

En el caso de grandes tenedores, se exigirá mayor atención en las medidas preventivas para evitar accesos y estancias en estos inmuebles abandonados. Se

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

estima gran tenedor a entidades bancarias cualquiera que sea su número de inmuebles y aquellos que cuenten con más de diez viviendas en propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que le faculten para determinados usos en el municipio en los términos previsto en el Art. 16 de la Ley 2/2017, por la función social de la vivienda en la comunidad valenciana.

Artículo 7. Medidas frente a la ocupación ilegal.

1. En el supuesto de que a pesar de las medidas para la prevención y evitación de la entrada en inmueble ajeno sin autorización de la propiedad titular de derechos sobre este, ésta se produjera, las personas titulares de derechos sobre el inmueble y ciudadano/a que tenga conocimiento de esta circunstancia, advertirá de los hechos a la propiedad o a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, a ser posible, de manera inmediata.

2. Habiéndose detectado la existencia de la ocupación de un inmueble sin autorización del/la titular de derechos sobre este, las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, recabarán lo antes posible cuanta información y datos puedan reunir para determinar, si con esta ocupación, el inmueble ocupado ha llegado, o no, a constituir domicilio de la persona o personas que están ocupando el inmueble sin derecho a ocuparlo.

3. Para la determinación de si el inmueble ocupado ha llegado a constituirse en domicilio de la/s persona/s, las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado atenderán y valorarán el conjunto de hechos acreditados y de circunstancias concurrentes, entre otros :

a) Acreditación documental de la condición de titular de derechos sobre el inmueble (Escritura/Catastro/contrato de alquiler, etc), que se requerirá al ocupante o la ocupante.

b) Acreditación de la inscripción, en su caso, en el Padrón Municipal de Habitantes (empadronamiento) en el inmueble objeto de la ocupación.

c) Acreditación de la titularidad en los diferentes suministros del inmueble: agua, luz, teléfono, gas,etc (se requerirá a este efecto a ambas partes, ocupante y titular de derechos).

d) Declaraciones sobre los hechos materiales, tanto de las personas propietarios, de los/las propios/as implicados/as ocupante/ocupado; como de la vecindad del inmueble o testigos presenciales de los hechos.

e) Existencia de conserjes, de personal de seguridad o de alarmas de seguridad y, en su caso, la información facilitada.

f) Conocimiento que las propias fuerzas y cuerpos de seguridad del estado puedan tener de anteriores situaciones o actuaciones que, de alguna forma, puedan tener relación con este asunto entre otras.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado seguirán en todo momento las Instrucciones que a tal efecto se han dictado desde la Fiscalía General de Estado

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

para estas ocupaciones ilegales y si, de acuerdo con estas Instrucciones se concluye en atención al conjunto de hechos y derechos acreditados y de circunstancias concurrentes, que el inmueble ocupado ha sido de forma immediata y **NO constituye el domicilio de la/s persona/s que lo están ocupando,** actuarán procediendo a poner fin al mismo, mediante la expulsión del ocupante/s del inmueble. Y esto sin perjuicio del oportuno traslado y puesta en conocimiento de los hechos, a los órganos de la Administración de Justicia, Ministerio Fiscal o Órganos judiciales, como también a los servicios sociales del Ayuntamiento y demás organismos públicos que pudiera corresponder.

5. Completada las actuaciones anteriores, el titular de derechos sobre el mismo tendrá que proceder, inmediatamente, a asegurar, el acceso a su inmueble y a adoptar las medidas de seguridad del artículo 6 de esta Ordenanza.

6. Cuando se haya producido alguna conexión ilegal de suministro en viviendas ocupadas, se reforzará la coordinación con las fuerzas y cuerpos de seguridad con las empresas suministradoras, al objeto adoptar al respecto acciones que legalmente sean procedentes.

7. En los supuestos en que, tras la intervención policial se constate la existencia de menores en el inmueble objeto de ocupación, se comunicará sin dilación a los Servicios Sociales para su actuación inmediata. Independientemente de la existencia de menores, se derivarán todos los supuestos a los Servicios Sociales Municipales a efectos de diagnóstico social y en casos de extrema vulnerabilidad y necesidad se valorará en la Comisión de Intervención Social la posibilidad de alternativa habitacional.

En todo caso se actuará conjuntamente el Ayuntamiento de Cullera en completa coordinación con las fuerzas de seguridad (Policia Local, Policia Nacional, Guardia Civil), los servicios sociales del Ayuntamiento como también los servicios sociales de la administración autonómica, para atender a todos aquellos ocupantes que esten en situación de vulnerabilidad social, a fin de garantizar el respecto a sus derechos fundamentales y evitar situaciones de desamparo. Para tal fin, se producirán reuniones mensuales donde también participará en las decisiones que se adopten el Departamento de Urbanismo y la Oficina Técnica, que analizará la situación urbanística del inmueble ocupado afectado.

Para mayor clarificación de las actuaciones, se establecerán protocolos de actuación entre los distintos servicios municipales implicados (Policia Local, Servicios Sociales, Urbanismo, etc), para coordinar y proteger a aquellas personas ocupantes en situación de vulnerabilidad social.

Artículo 8. Medidas adicionales

1. En el supuesto de que a pesar de las medidas para la prevención y evitación de la ocupación ilegal, lleguen a materializarse situaciones de ocupación de un inmueble por persona/s carentes de derecho alguno y en las cuales se da la circunstancia que este inmueble llegue a constituir el domicilio de esta/s persona/s, así como también en el supuesto de que estas situaciones ya existían en el momento de la aprobación de esta Ordenanza, el titular del inmueble está obligado a instar, en el plazo máximo

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

de un mes, el inicio de medidas tendentes a conseguir una orden judicial desalojo de dichas ocupaciones.

2. Una vez regularizada la situación de la ocupación del inmueble, el/la titular de derechos sobre el mismo tendrá que proceder, inmediatamente, a asegurar, nuevamente, el acceso al inmueble y a adoptar las medidas de seguridad del artículo 6.

Artículo 9. Actuación del Ayuntamiento. Inspección Municipal.

1. En caso excepcional para supuestos de alteración manifiesta de la convivencia ciudadana, seguridad y salud pública en inmuebles abandonados que no puedan ser localizados a los propietarios, el Ayuntamiento actuará mediante ejecución subsidiaria.

2.El Ayuntamiento, a través de la asesoría jurídica de Servicios Sociales y del servicio de mediación que presta el municipio, prestará orientación y asesoramiento a la propiedad de las viviendas y en su caso, a los/las ocupantes. En todo momento se intentará una solución pacífica a las possibles controversias que se generen.

3.- Corresponde al Ayuntamiento la potestad de inspección municipal según se prevé en el Art. 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local (Ley 7/85). Dicha inspección se realizará directamente por los servicios técnicos municipales de la Oficina Técnica, como también se prestará colaboración en esta materia a través de la Policia Local de Cullera.

Los/las funcionario/as que realicen funciones de inspección municipal de viviendas actuarán preservando las garantías constitucionales previstas en el Art. 18.2 CE (inviolabilidad del domicilio), por lo que solamente con autorización judicial o con consentimiento del morador/a se podrá realizar la entrada para una inspección municipal.

Además, deberá estar en todo momento la inspección municipal coordinada con los servicios sociales municipales para una detección precoz de aquellas situaciones que se encuentre en situación de vulnerabilidad y garantizar una alternativa habitacional digna antes de cualquier desalojo.

Se deberá facilitar el acceso a la inspección municipal para poder analizar y determinar la situación real del inmueble para saber si está en las debidas condiciones de seguridad y conservación. El impedimento u obstaculización será sancionado como una infracción administrativa.

También será sancionada según el Art. 16 de esta Ordenanza como infracción administrativa el incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento y la obstaculización de las actuaciones de los servicios sociales municipales.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Título IV. OTRAS MEDIDAS TENDENTES A LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

Artículo 10. Medidas y competencias

1. El Ayuntamiento, en particular la Alcaldía y las concejalías delegadas con competencia en la materia, velaran por la adopción de medidas que dentro de las competencias municipales y en defensa en todo caso de los intereses comunes del conjunto de la ciudadania del municipio, puedan contribuir a la conservación, mantenimiento y puesta en valor o en uso de los inmuebles del término municipal, ya sea de estos de los inmuebles en su conjunto o de manera individual.

2. En el caso de los inmuebles con valor específico y singular, ya sea de orden arquitectónico, histórico, etnológico, medioambiental, agrícola, o de cualquier otro orden, se tendrá que realizar un seguimiento específico y más detallado de las actuaciones conducentes a la conservación del inmueble. Podrá aprobarse la implantación de un registro de los inmuebles con valor específico y singular, con el fin de ayudar y contribuir al seguimiento e impulso de su conservación y puesta en valor. Podrá requerirse a la propiedad de estos inmuebles que mantengan periódicamente informado al ayuntamiento de las actuaciones que acometen para asegurar la conservación del inmueble.

Título V. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN ESTA MATERIA

Artículo 11. Normas de los procedimientos administrativos

Serán aplicable a los procedimientos tramitados en relación con el cumplimiento de esta Ordenanza las normas generales de los procedimientos administrativos municipales previstas en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o norma que la sustituya, con las especificaciones que se recogen seguidamente.

Artículo 12. Plazo de los procedimientos y continuidad de los mismos

El plazo para la tramitación de los procedimientos en relación con el cumplimiento de esta Ordenanza será de tres meses, con suspensión automática del cómputo en los periodos transcurridos desde la emisión y remisión de documentos del cual resulte un ofrecimiento de audiencia o requerimiento de actuaciones a los interesados y hasta la finalización del plazo señalado a tal efecto .

La existencia de procedimientos judiciales, registrales o civiles relativos a la titularidad de un inmueble no determinará, por sí sola, la suspensión o paralización de los procedimientos administrativos dirigidos a garantizar el cumplimiento del deber legal de conservación.

Cuando concurran circunstancias que dificulten la identificación del obligado, el Ayuntamiento adoptará las actuaciones necesarias para su determinación, continuando entretanto aquellas actuaciones de inspección, comprobación, prevención o protección que resulten legalmente procedentes.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

En los supuestos en que la legislación urbanística permita la adopción de medidas de ejecución forzosa o de ejecución subsidiaria, la Administración resolverá motivadamente sobre su procedencia atendiendo a las circunstancias concurrentes.

Artículo 13. Agilización de actuaciones. Acumulación de trámites de procedimientos sucesivos

1. Con el fin de agilizar la tramitación de los sucesivos procedimientos administrativos a seguir en en relación con un mismo fin, en las diferentes actuaciones se podrá anticipar la propuesta relativa a la/s siguiente/s actuación/es, concatenando los diferentes ofrecimientos de audiencia previa a la aprobación definitiva de las sucesivas resoluciones administrativas a adoptar.

2. Junto con el inicio de la tramitación de un expediente cuya finalidad sea declararlo como susceptible de ser ocupado un inmueble, podrá anticiparse también propuesta de resolución para el caso de que no se alegue al respecto en el plazo máximo de 15días desde la notificación. Es decir, que esta Resolución de inicio de expediente podrá tener este carácter de propuesta de resolución para el caso de no alegarse nada por parte del interesado/a afectado/a.

3. Concluido el trámite de la propuesta de resolución, será adoptada Resolución definitiva donde se adoptará Orden de Ejecución de los trabajos necesarios que debe realizar el interesado/a afectado/a, al igual que también las medidas de ejecución forzosa que debe efectuar.

4. En el caso de declararse la urgencia de la actuación, los plazos inicialmente previstos para cada una de las diferentes actuaciones a seguir se podrán reducir en la mitad .

5. En el caso de declararse la urgencia extrema de la actuación, las actuaciones, audiencias y/o requerimientos de los diferentes procedimientos a seguir en relación con un mismo inmueble, podrán superponerse y realizarse conjuntamente.

6. Los procedimientos de Ordenes de Ejecución se estará a lo previsto en los artículos 190 a 192 del Decreto Leg 1/2021 TRLOTUP, así como con carácter supletorio, los artículos 10 y 11 del RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RGU78). Igualmente será de aplicación la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7. Sin perjuicio de lo anterior, el procedimiento de la inspección municipal respecto de esta Ordenanza se ajustará a este artículado; es decir, podrá actuar de oficio o a instancia de parte, emitirá informes que serán posteriormente refrendados y trasladados para su subsanación por parte de la propiedad a través de las citadas Ordenes de Ejecución.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

A estos informes de inspección se acompañará la correspondiente acta y soporte fotográfico en caso de ser necesario donde se verificará el estado real del inmueble así como aquellas patologías que puedan existir y los cauces para su subsanación.

El interesado/a afectado/a podrá aportar informes contradictorios en defensa de sus derechos que serán posteriormente analizados por los técnicos/as municipales y finalmente se resolverán las alegaciones adoptando Resolución definitiva por parte del órgano competente municipal en materia de disciplina urbanística.

8. La declaración de ruinas de inmuebles seguirán también su tramitación según la normativa urbanística del Decreto Ley 1/2021 TRLOTUP, y los artículos 17 a 28 del RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de que deba concluirse su trámite administrativo en el plazo máximo de 6 meses que regula dicho artículo 22.3 del citado RGU78. En lo no previsto será de aplicación la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 14. Seguimiento de las Ordenes de Ejecución y Medidas de ejecución forzosa (MEF):

1.- Transcurrido el plazo concedido para el cumplimiento voluntario de una Orden de Ejecución, los servicios técnicos municipales realizarán una inspección para verificar su cumplimiento. Si se constatara el incumplimiento total o parcial, el órgano competente resolverá motivadamente, en el plazo máximo de un mes, sobre la medida de ejecución forzosa que resulte procedente conforme a la legislación urbanística aplicable, pudiendo acordar, según las circunstancias concurrentes, la imposición de multas coercitivas, la ejecución subsidiaria u otras medidas legalmente previstas.

En ningún caso el expediente permanecerá paralizado por tiempo indefinido sin resolución expresa sobre su continuación.

2.-En los procedimientos relativos a la adopción de Medidas de Ejecución Forzosa (MEF) de OE dictadas en aplicación del Título III de esta Ordenanza se optará primordialmente por la Ejecución Subsidiaria (ES), si existe evidente peligro para las personas o bienes, con asunción del coste de los trabajos por la titularidad de derechos sobre el inmueble.

3.-En la resolución de adopción de la MEF de SE se procurará incluir la estimación del coste de la ejecución de los trabajos por el Ayuntamiento.

4.- En caso de no existir un evidente peligro se adoptarán medidas tales como multas coercitivas al amparo de lo previsto en el Art. 103 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas o norma que pueda sustituirla en un futuro.

5.- Cuando el estado de conservación de un inmueble pueda afectar a fincas colindantes o a derechos e intereses legítimos de terceros, éstos podrán comparecer en el procedimiento administrativo acreditando dicha circunstancia.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Los interesados podrán aportar informes técnicos, fotografías, documentos, presupuestos, informes periciales y cualquier otro medio de prueba que contribuya al mejor conocimiento de los hechos. Asimismo, tendrán derecho a ser informados del estado de tramitación del procedimiento en los términos previstos por la legislación administrativa y a recibir aquellas resoluciones que afecten directamente a sus derechos o intereses legítimos.

6.- Además de los supuestos de riesgo evidente para personas o bienes, podrá acordarse motivadamente la ejecución subsidiaria cuando el incumplimiento prolongado del deber legal de conservación esté ocasionando daños continuados y objetivamente acreditados a inmuebles colindantes o suponga un deterioro progresivo del patrimonio edificado cuya reparación resulte razonablemente exigible.

Título VI. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 15. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar

La resolución por la cual se declare el incumplimiento de las obligaciones resultantes de esta Ordenanza, habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, conformemente a lo que se dispone en esta Ordenanza y/o en la normativa legal o reglamentaria de ámbito superior al municipal en materia de conservación de inmuebles.

Artículo 16. Infracciones

Se tipifican las siguientes infracciones:

A) Leves:

A. No adoptar las medidas previstas en el artículo 2.º de esta Ordenanza, excepto si la falta de estas medidas genera problemas de salubridad.

B. No adoptar las medidas de seguridad previstas en el artículo 5° de esta Ordenanza.

C. No adoptar las medidas de seguridad previstas en el artículo 6.º de esta Ordenanza.

D. El incumplimiento del deber de tomar medidas de decoro público requeridas por el Ayuntamiento.

B) Graves

C)Muy Grave:

A. a) No adoptar las medidas previstas en el artículo 2.º de esta Ordenanaza, si su falta genera problemas de salubridad.

b) No adoptar las medidas previstas en el artículo 2.º de esta Ordenanza en el resto de casos habiendo sido requerido a tal efecto por el Ayuntamiento de Cullera.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

c) No adoptar las medidas de seguridad previstas en el artículo 5° de esta Ordenanza habiendo sido

requerido a tal efecto por el Ayuntamiento de Cullera.

d) No adoptar las medidas de seguridad previstas en el artículo 6º de esta Ordenanza habiendo sido requerido a tal efecto por el Ayuntamiento de Cullera.

d. No realizar la comunicación prevista en el artículo 7°.

e. No adoptar las medidas previstas en el artículo 8°.

a) La reiteración en la comisión de una falta grave.

b) No adoptar las medidas previstas en el artículo 2.º de esta Ordenanza, si su falta genera problemas de salubridad, habiendo sido requerido a tal efecto por el Ayuntamiento de Cullera.

c) No adoptar las medidas previstas en el artículo 8.º de esta Ordenanza habiendo sido requerido para ello por el Ayuntamiento de Cullera.

d) No facilitar los accesos a la inspección municipal para revisar el estado de seguridad y conservación del inmueble.

e) No cumplir lo previsto en una Orden de Ejecución dictada por el Ayuntamiento.

f) Obstaculizar las actuaciones de los servicios sociales municipales.

Artículo 17. Sanciones

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local las infracciones tipificadas en el anterior artículo se sancionarán con las siguientes multas:
    a. Infracciones leves: desde el apercibimiento hasta una multa de 750 €
    b. Infracciones graves: multa de hasta 1.500 €.
    c. Infracciones muy graves: multa de hasta 3.000 €.
2. En el supuesto de que los hechos resultaran ser constitutivos de infracción de una norma legal o reglamentaria de ámbito superior al municipal, en relación con la cual la norma recoja la imposición de otra u otras sanciones, económicas o de otro orden superiores a las resultantes del punto anterior, procederá la imposición de las citadas sanciones.

Artículo 18.- Protección de datos de carácter personal:

Los tratamientos de datos personales que se lleven a cabo en aplicación de la presente Ordenanza serán tratados por el Ayuntamiento de Cullera, de conformidad con el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, y según la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, que regula la Protección de Datos Personales y la Garantía de los Derechos Digitales. En consecuencia, dichos datos personales serán tratados por el Ayuntamiento para el ejercicio de las competencias municipales relativas a la materia objeto de esta

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876

Ordenanza, pudiendo ser comunicados a las Administraciones Públicas y organismos competentes cuando resulte necesario para el cumplimiento de una obligación legal o para el ejercicio de las respectivas competencias.

Los datos se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que fueron recabados y para determinar las posibles responsabilidades derivadas del tratamiento, conforme a la normativa sobre archivos y las personas interesadas podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, así como cualesquiera otros reconocidos por la normativa vigente, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Cullera, a través de la Sede Electrónica www.cullera.es o mediante cualquier otra forma prevista en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas así como las demás normativas señaladas en el párrafo anterior.

Asimismo, podrán tramitar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos cuando se considere que el tratamiento de sus datos personales vulnera dicha normativa, ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime oportuno.

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición final primera.- Se faculta a la Alcaldía-Presidencia en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de la presente Ordenanza.

Disposición final segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12876