
**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE GRISEL
50513 GRISEL
ZARAGOZA**

I.- HECHOS

Primero.- En su día, tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Segundo.- En el referido escrito de queja se aludía a lo que textualmente se transcribe:

“La familia de D. (...) tiene un solar, sito en C/ (...) de Grisel, (Zaragoza), contiguo a una casa que lleva años desatendida por sus propietarios y estos no se hacen cargo de su mantenimiento poniendo en riesgo a personas y cosas.

Se ha solicitado varios informes técnicos al ayuntamiento de la localidad, en el último de ellos, año 2014 en el que el ayuntamiento, tras informe técnico municipal, resolvió, entre otras, cosas lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO.- *Comunicar a los propietarios de C/(...) y C/(...) que provisionalmente no pueden utilizar las propiedades por el riesgo que corren los propietarios y colindantes.*

SEGUNDO.- *Comunicar al propietario de C/(...), que deberá realizar de forma inmediata las obras necesarias para salvaguardar a personas y cosas en el muro trasero de la edificación aconsejándose su inmediata señalización y su apuntalamiento todo ello bajo dirección de técnico competente.*

El propietario de C/(...), una vez más, no realizó los trabajos que el ayuntamiento le solicitó de forma inmediata, para salvaguardar a las personas y las cosas y el ayuntamiento, que debía haberlas ejecutado de manera subsidiaria, dado el riesgo que el técnico municipal describe, no lo hace.

La familia de D. (...) tiene prohibido el acceso a su propiedad desde el 10 de Septiembre de 2014 por el ayuntamiento de Grisel, no

pueden disfrutar de su propiedad desde hace años porque la propietaria, de la casa contigua, no ha hecho nada en muchos años para garantizar la seguridad y el ayuntamiento no ha ejecutado las acciones encaminadas a garantizar nuestra seguridad de manera subsidiaria.

Eso si, la familia de D. (...) sigue pagando sus tributos por su propiedad, aunque no pueden y llevan años sufriendo y sin poder dormir en condiciones pensando que se les cae la casa del vecino.

El pasado 15 de Abril la pared de la casa se derrumbó parcialmente cayendo toneladas de escombros y uralitas sobre sus máquinas, porque el ayuntamiento no había tomado las medidas oportunas para salvaguardar a personas y cosas de manera subsidiaria. La casa está a punto de caerse y una familia vive cerca.”

Tercero.- Habiendo examinado el citado escrito de queja se acordó admitir el mismo a supervisión y dirigimos al Ayuntamiento de Grisel con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada en la misma y, en particular, sobre la situación del inmueble que, al entender del ciudadano, reviste una situación de peligro y que le genera graves perjuicios.

Cuarto.- En cumplida atención a nuestra solicitud se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

“Don (...) derribó el edificio de su propiedad sito en la calle (...) del citado municipio sin que conste que para ello obtuviera la preceptiva licencia.

El derribo de dicho edificio se efectuó sin proyecto y sin dirección de técnico competente a pesar de los requerimientos efectuados por el Ayuntamiento, de los que se adjunta copia.

El citado edificio tenía un muro medianil con el edificio sito en calle (...). El estado de este muro medianil es el objeto de la actual reclamación a Don (...).

Con fecha 20 de agosto de 2014 se realizó informe técnico (se adjunta copia) donde se advierte del estado ruinoso del muro medianil, donde igualmente se requiere la realización inmediata de las obras de apuntalamiento y reparación del muro, bajo dirección técnica.

Con fecha 16 de mayo de 2018, este técnico volvió a emitir informe sobre el estado, constatando que no se habían realizado las obras requeridas y que se había agravado el estado del muro medianil.

Tal como se puede observar en las fotos de los diferentes informes, el muro objeto de la reclamación es muro medianil ya que existen numerosos indicios de apoyo de vigas sobre el mismo.

El artículo 576 del Código Civil dice "si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarla, podrá igualmente renunciar a la medianera, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar en la pared medianera".

Ateniéndonos a dicho artículo, en el momento del derribo se deberían haber realizado todas las obras necesarias para reparar los daños ocasionados y para que el medianil pudiese asumir la condición de cerramiento de fachada provocado por el derribo de la vivienda citada.

Como puede verse en las fotografías de los diferentes informes, no se realizó ningún tipo de obra de protección sobre el medianil.

Como puede verse también en la foto adjunta en la propia reclamación, el estado del medianil se ha agravado de manera importante por el tiempo transcurrido, siendo vigentes las prescripciones efectuadas con anterioridad por este técnico, apuntalamiento del cuerpo de edificio afectado por el medianil y la prohibición expresa de utilizar el mismo."

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Única.- A la vista de los datos con que cuenta esta Institución, parece que existe uno que debería ser resuelto por la propia Corporación con carácter previo a formular un requerimiento de acondicionamiento de la pared medianera, por el que se obliga a realizar determinadas obras al ciudadano que ha presentado la queja. En efecto, visto el reportaje fotográfico aportado por el interesado, sería oportuno que, por parte del Ayuntamiento, se emitiera informe técnico sobre la pertinencia de incoar un expediente de ruina respecto al inmueble colindante a la propiedad del ciudadano que, incluso, y sin prejuzgarlo en modo alguno, podría encontrarse en lo que tradicionalmente se ha llamado "ruina inminente" (artículos 261 y siguientes del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

Y es que, de acordarse la declaración de ruina, podría no tener sentido, dicho sea con todas las reservas (al no contar con los informes técnicos oportunos ni constar la intención de los propietarios respecto al mencionado edificio), la orden de reparación acordada por el Ayuntamiento al que tenemos el honor de dirigirnos.

En consecuencia, y en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente resolución:

Sugerir al Ayuntamiento de Grisel que, tras la emisión del correspondiente informe técnico, valore la incoación de un expediente de ruina en relación con el edificio sito en C/ (...) lo que puede tener incidencia en el mantenimiento, o no, de la orden de ejecución de obras formulada respecto a la pared medianil del propio inmueble.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada indicándome, en este último supuesto, las razones en las que funda su negativa.

Zaragoza, a 26 de febrero de 2019

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN