

Expte.

DI-1482/2018-9

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE VALTORRES
50219 VALTORRES
ZARAGOZA**

ASUNTO: Sugerencia relativa a la intervención en edificio ruinoso.

I.- ANTECEDENTES

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 mismo se hacía alusión al mal estado de conservación en que se encontraba el inmueble superior de la calle M. de esa localidad, señalando que a pesar de que estos hechos habían sido puestos en conocimiento del Ayuntamiento, hasta la fecha actual no se había llevado a cabo actuación alguna al respecto.

TERCERO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se recabó información del Ayuntamiento de Valtorres que, expuso, entre otras cosas, lo que sigue:

“Hay que hacer constar que los daños sufridos se deben al estado de ruina en que se encuentra el inmueble sito en la Calle C. de esta localidad, que es el que provoca los daños en la vivienda sita en la Calle M.. Dichas casas, como tantas en los pueblos y más concretamente como ocurre con muchos inmuebles en esta localidad, se entrecruzan las propiedades de unos vecinos con las otras, estando algunas habitaciones "metidas" en el inmueble colindante. Es lo que ocurre en este caso, en el que ambas propiedades comparten espacio.

Por ello, y en relación con los daños habidos en los inmuebles señalados, queremos hacer constar que este Ayuntamiento de Valtorres, en contra de lo que se manifiesta en su carta, e imaginamos que en la Queja presentada, sí que ha venido realizando determinadas gestiones para intentar solucionar el problema, y poder llevar a cabo las actuaciones

correspondientes en relación al inmueble sito en la Calle C., que es el que provoca las afecciones que han motivado dicha reclamación.

Hay que señalar que el inmueble sito en la Calle C., es propiedad de la ciudadana rumana D. C, cuyo actual paradero desconocemos, y no hemos podido averiguar de ningún modo.

Asimismo dicho inmueble se encuentra embargado por una entidad bancaria, y tiene una anotación de embargo de la entidad R.. Por este Ayuntamiento incluso nos hemos puesto en contacto con el procurador de esta entidad en el procedimiento en el que se realizó la traba de la vivienda, para intentar conocer el estado del mismo, o si va a salir a subasta en un futuro dicho inmueble. En estos momentos el procedimiento se encuentra paralizado, a la espera de su impulso procesal.

Por otra parte, y en relación al estado de ruina del inmueble, por este Ayuntamiento se han realizado además diversas gestiones, y se han recabado diversos informes para declarar la ruina de la vivienda, y así intentar solucionar el problema. Entre otros obra ya en el Expediente informe de Arquitecto declarando la RUINA del edificio sito en la C.

Asimismo queremos hacer constar que este Ayuntamiento tiene unos medios limitados (tanto económicos como técnicos), siendo muy gravoso para nosotros efectuar el derribo y aseguramiento del inmueble (de gran complejidad técnica por otra parte), y más viendo la dificultad de repercutir el coste de dicha obra a la actual propietaria (que les recuerdo prácticamente "ha abandonado" dicho inmueble, hace años que no viene por la localidad, y en estos momentos desconocemos su actual domicilio). No obstante es un tema que tenemos previsto afrontar, y seguir estudiando cómo llevar a cabo, de la forma más conveniente para los intereses generales de nuestro municipio.

En los próximos meses tenemos pendiente seguir avanzando en este tema, intentando contar con la colaboración de la Diputación Provincial de Zaragoza para conseguir solucionar este tema."

CUARTO.- A la vista de la contestación transcrita, consideramos oportuno solicitar una ampliación de información en los siguientes términos:

"En consecuencia, siendo conscientes de los esfuerzos municipales en aras a tratar de buscar una solución al tema, como así nos han manifestado, le agradeceré que, vista la declaración de ruina del inmueble en cuestión, a la mayor brevedad posible lleven a cabo las gestiones oportunas en aras a solicitar auxilio y colaboración a la Diputación Provincial de Teruel, para evitar cualquier situación de peligrosidad para las personas y/o cosas y, en cualquier caso, impedir igualmente posibles reclamaciones de responsabilidad."

QUINTO.- Y nuevamente, en atención a este requerimiento, se nos señala lo siguiente:

“Habiendo recibido su notificación de fecha 23 de enero de 2019 ponemos en su conocimiento que su escrito del 10 de diciembre hacía referencia a la Diputación Provincial de Teruel, lo que nos hizo pensar que era una equivocación y se refería a otro asunto, y además que con la información y documentación remitida en su momento se había cumplimentado el requerimiento efectuado.

Por ello, y a la vista de su atento oficio de 23 de enero, le informamos que desde nuestra última carta y hasta la fecha hemos seguido realizando gestiones para solucionar este asunto, las cuales le resumimos a continuación.

En primer lugar en su momento, nos pusimos en contacto con la Diputación Provincial de Zaragoza y con los servicios jurídicos que allí trabajan, para solicitar asesoramiento sobre como continuar con este tema desde el Ayuntamiento de Valtorres, ya que se trata de dos viviendas privadas con partes comunes pero que no se han constituido como comunidad de vecinos y además, aún no hemos podido encontrar al propietario de una de ellas, si bien se ha intentado tanto a través del Registro de la Propiedad, como de la entidad bancaria que se hizo con la casa tras el desahucio.

Tras recibir noticias de los Servicios Jurídicos de DPZ sobre cómo proceder, ahora estamos en el Ayuntamiento estudiando cuando será posible continuar con las pautas indicadas desde DPZ ya que este Ayuntamiento en este momento no tiene los medios, ni materiales ni humanos, para resolver la situación de unos vecinos propietarios particulares.

Por otra parte tratándose de un tema que puede concernir a dos particulares, hemos dado traslado al propietario que sí conocemos, copia de la carta remitida por los Servicios Jurídicos de la Diputación Provincial.

Acompañamos a este escrito copia del oficio recibido, para que ustedes tengan conocimiento del mismo. Tal y como nos informan desde el servicio Jurídico el propietario que sufre los daños puede recurrir a los tribunales ordinarios para ejercer las correspondientes acciones en vía civil...'; por lo que entendemos que no sólo este Ayuntamiento debe de tomar las medidas oportunas, si no que los propietarios tienen otras vías legales donde acudir para solucionar unos problemas entre particulares.

No obstante desde este Ayuntamiento seguimos realizando gestiones para solucionar este problema. Se ha hablado con el Arquitecto que asesora a este Ayuntamiento para que realice un seguimiento del estado

de la vivienda, y a ser posible, emita un informe sobre el estado de la misma.”

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Esta Institución agradece los esfuerzos llevados a cabo por el Ayuntamiento en aras a tratar de buscar una solución al tema, y asume las dificultades en las que se encuentra debido a los limitados medios económicos, técnicos y humanos que tiene el propio Ayuntamiento.

SEGUNDA.- Sentado lo anterior, debe notarse que, con independencia de los argumentos jurídicos que haya podido formular el propietario del inmueble ubicado en calle M., para esta Institución resulta de la máxima importancia que se garantice la seguridad de las personas, puesto que, en el propio informe del Sr. Técnico al servicio de la Comarca de Calatayud emitido en el año 2016, hizo expresa mención a que que *“en fachadas, en su revestimiento, aparecen materiales sueltos e inestables y fácilmente desprendibles hacia la vía pública, no se aprecia un peligro inmediato, aunque nunca se puede descartar un cierto desprendimiento ocasional.”*, concluyendo su informe haciendo constar el estado de ruina de la edificación sita en la calle C., aludiendo a los problemas estructurales e higiénico sanitarios para la propiedad colindante y para los viandantes, por lo que procede su demolición y limpieza del solar resultando, aconsejándose la misma lo antes posible.

Y si este informe data del año 2016, en uno posterior fechado el 3 de diciembre de 2018, el Técnico se ratifica en el informe emitido el 27 de diciembre de 2016 informando que deben tomarse las medidas necesarias dada su evolución negativa.

TERCERA.- Si bien es cierto que los afectados pueden acudir a los Tribunales Ordinarios para ejercer acciones en vía civil, no por ello la administración a la que se han dirigido, ha de dejar de actuar en ejercicio de sus competencias, tratando también así de evitar futuras reclamaciones que pudieran presentarse caso de no ejercerlas.

Siendo esto así, resultaría en este caso de aplicación lo dispuesto en los 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 (en adelante, Decreto Legislativo 1/2014), en los que se regula la declaración de ruina.

Especial trascendencia presenta a estos efectos que, por parte de la Corporación, se adopten con la máxima inmediatez, y si fuere necesario, las

medidas de seguridad indispensables para garantizar la seguridad de los viandantes, para lo cual, cuenta con diversas habilitaciones legales y, entre ellas, la contemplada en el art. 262 del Decreto Legislativo 1/2014. En dicho precepto, se establece que, cuando exista peligro inminente para la seguridad pública, *“el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales”*. De ahí que la Corporación deba valorar la eventual aplicabilidad de este precepto a la situación reflejada en la queja.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto **sugerir** al Ayuntamiento de Valtorres que previo informe técnico recabado al efecto, se considere que el inmueble sito en la calle C.

debe ser objeto de una declaración de ruina y que, en todo caso, se adopten las medidas que fueran necesarias para garantizar la seguridad de las personas.

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

Zaragoza, a 11 de marzo de 2019

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN