

Expte. DII-755/2002-10

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 13-06-2002 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual, en la que se ponía de manifiesto :

“En la calle La Luna del Municipio de Arén -Huesca- hay una casa llamada “Casa Polegons” nº 10, cuyo propietario se marchó después de la guerra y por tanto pertenece al Ayuntamiento.

En julio del año 2000 mi padre les comunica verbalmente a dicho Ayuntamiento y por escrito que la casa marca ruinas, la pared que está lindando a su pajar se ha fracturado y podría causar daños materiales y físicos.

En fecha 23 de octubre del 2000 el Ayuntamiento contesta que la “Casa Polegons”, calle La Luna nº 10, no es propiedad municipal, sino del Patrimonio del Estado y se debe presentar reclamación a los servicios de Hacienda de Huesca. También el técnico municipal en fecha 25 de septiembre del mismo año, expone que la casa no es propiedad municipal y que la pared no presenta desprendimientos sobre la vía pública.

Habiéndonos informado a Delegación de Hacienda -Patrimonio del Estado- no les consta en sus propios planos que dicha edificación sea de su propiedad. Consta como desconocido. Es más a nivel oral el responsable que nos atendió estaba totalmente desconcertado con el Ayuntamiento ya que todas las casas viejas que hay en la localidad, se las atribuían al Patrimonio del Estado -carta fecha 7 de diciembre de 2000-.

El Ayuntamiento responde a la carta afirmando que el edificio pertenece al Patrimonio del Estado y adjuntan fotocopias de la cédula catastral -carta 26-12-2000-.

Se habla de nuevo con Delegación de Hacienda y escriben de nuevo carta a dicho Ayuntamiento justificando que la casa Polegons no consta en sus documentaciones y por tanto es responsabilidad máxima del

Ayuntamiento solucionar los problemas -de esta carta no tenemos constancia, nosotros sabemos únicamente que la escribieron el 9 de Enero de 2001.

Como indico en la carta, la tal casa se derrumbó el 28 de Enero de 2001 -carta 19 de febrero de 2001-. En fecha 2 de Marzo de 2001 el Ayuntamiento acepta que la casa no pertenece al Patrimonio del Estado ¡AL FIN! -tarea que fue muy costosa- y que ha iniciado los trámites de desescombro y retirada de elementos del edificio con peligro de derrumbe. Después de 5 meses sin ningún tipo de actuación se les dirige de nuevo otra carta donde firman los vecinos de las calles contiguas -carta 13 de Agosto de 2001-.

La respuesta es aproximadamente en Septiembre o Octubre , ya que en dicha carta no hay ni fecha ni firma y tampoco se contesta a lo que se les pregunta en la anterior carta.

Se deja pasar el tiempo esperando la buena voluntad y disposición por arreglar el problema y como todo sigue igual o peor, porque de las paredes sueltas van cayendo piedras, el agua no puede pasar por la calle que recoge el agua de las rocas colindantes, se inundan los corrales y los animales domésticos, gallinas, conejos, patos ... etc. Mueren. Se les avisa muchas veces telefónicamente o verbalmente y no hacen ningún caso a nada -"Allá te apañes ...". En fecha 26-03-02 se les dirige otra carta adjuntando fotografías, etc A esta carta no contestan por escrito tal y como se les pide, pero el día 20 de mayo aparecen los albañiles y en tres días realizan el desescombro de la vía pública y tal y como una persona de sentido común, ellos mismos dicen : "esta pared que está en el aire debería tirarse, ya que es muy peligrosa, sin embargo, limpian la calle y no derrumban la pared ya que no tienen permiso del Ayuntamiento y ellos cumplen órdenes.

Así que, dejan la pared en el aire tal y como se ve en la fotografía con el agravante que resulta más peligroso porque no se sujeta en los escombros que hacían de apoyo. La era que se ve con un gran agujero, es nuestra, allí suben cada día 2 o 3 veces a darle comida a las gallinas y conejos y la pared está fracturada por varias partes, tendiendo a caerse, como es lógico hacia abajo y esperando a que los seamos alguno de nosotros los posibles víctimas de los daños causados. La parte de los escombros que no daban a la calle tampoco los han retirado y por consiguiente no se puede hacer nada al respecto y tampoco arreglar los desperfectos causados en nuestra propiedad.

Por tanto en nombre propio, de mis padres y de todos los vecinos de las calles colindantes, le pedimos por favor :

1. Nos diga qué se puede hacer ante este caso tan problemático pero tan de sentido común.

2. *Nos oriente si debemos esperar a que pase algo grave y limpien la pared.*

3. *Qué medidas se pueden tomar, pues ya hemos agotado casi todas las posibilidades que a nosotros se nos han ocurrido.”*

SEGUNDO.- Se admitió a trámite de mediación en fecha 26-06-2002, y se practicaron las siguientes

ACTUACIONES DE INSTRUCCIÓN

1.- Admitido a trámite de mediación el expediente, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se incorporaron al mismo los documentos aportados por el presentador de la queja.

2.- Con fecha 26-06-2002 (R.S. nº 5947, de 1-07-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de AREN informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe acerca de lo actuado por ese Ayuntamiento, en ejercicio de las competencias que al mismo corresponden, tanto desde el punto de vista urbanístico como en su calidad de titular de la edificación aludida (Casa Polegons, en calle La Luna nº 10), en relación con el asunto a que se refiere la queja, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del expediente o expedientes tramitados al respecto.

2.- Informe actualizado de los servicios técnicos municipales acerca del estado de la pared o muro que quedó en el aire y a que se refiere la queja, así como las medidas adoptadas para evitar daños a bienes o personas.

3.- En fecha 29-07-2002 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de AREN, manifestando :

“En contestación a su escrito de fecha 1 de julio, le adjuntamos copia de la documentación existente en este Ayuntamiento.

Así mismo le comunicamos que a la vista de su escrito anteriormente mencionado se solicitó informe Técnico para su conocimiento como se nos solicita.

Dicho informe entendemos que conlleva la apertura de expediente de declaración de ruina de algunos de los inmuebles afectados en dicho callejón denominado Calle La Luna, por ello también le remitimos Notificación remitida a los afectados, así como Decreto de alcaldía por el cual se ha cerrado al paso dicho callejón, hasta que se resuelva el expediente.”

A dicho escrito se adjuntaban copias de diversos documentos, y entre ellos el Informe del Técnico municipal solicitado por esta Institución.

TERCERO.- A partir de tales actuaciones, se establecieron los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

A partir de la documentación aportada por la presentadora de la queja y de la remitida por el Ayuntamiento de Arén, pueden establecerse los siguientes antecedentes, por su orden cronológico :

1.- En fecha 11-07-2000, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Arén escrito dirigido a su Alcalde-Presidente, en el que tras exponer :

“Que en la calle la Luna hay una casa nombrada “casa Polegons” perteneciente a dicho Ayuntamiento que linda con nuestra era. Desde hace tiempo dicha casa marca ruinas (ya se había avisado previamente de palabra varias veces) pero es ahora hace aproximadamente diez días que la pared que linda con el pajar se ha fracturado, nos han caído piedras dentro del pajar, se han roto trozos de tejas y maderas y por tanto cuando llueva toda el agua irá a parar a nuestro pajar.

Podrían existir posibles daños materiales y físicos.”

Terminaba solicitando :

“Que en la máxima brevedad posible pasen a revisar la situación, se busque una solución de lo contrario no atenderemos a los daños y perjuicios que el estado de dicha casa pueda ocasionar tanto a nivel material como físico.”

2.- En respuesta a dicho escrito, la Secretario del Ayuntamiento de Arén, mediante escrito 152/2000, de fecha 23-10-2000, dio traslado al interesado del Informe elaborado por el Técnico municipal, Sr. R., y fechado en 25-09-2000, en el que se decía :

“Que el edificio del que se solicita informe no es de propiedad municipal, siendo esta propiedad del patrimonio del estado, según consta en la ficha catastral.

Que tras la visita ocular realizada, se ratifica el mal estado de la pared medianera que linda con el propietario de la finca colindante y que se han producido desprendimientos de las partes más altas de esta sobre la cubierta del edificio propiedad de D. A..

Que en la actualidad la fachada que da a la calle La Luna no presenta peligro inminente de desprendimientos sobre la vía pública.

Que la pared de la que se producen desprendimientos, es una pared medianera de las dos fincas, teniendo que presentar D. A. la

reclamación a los servicios de hacienda de Huesca como propietario actual del inmueble.”

3.- En fecha 11-12-2000 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Arén otro escrito, en réplica a la información municipal antes reproducida, exponiendo :

“Habiendo sido informado por escrito y a nivel personal en la Delegación de Hacienda -Patrimonio del Estado- de la referencia catastral 1813401 CG 18115, del edificio situado en C/ La Luna, 10, no les consta en sus propios planos que dicha edificación sea de su propiedad; consta como desconocido. Por tanto, si Vd. no atestigua documentalmente que es Patrimonio del Estado, la Delegación de Hacienda no se hace responsable de dicha casa. Es más, cuando ocurre un caso así, la responsabilidad corre de parte del Ayuntamiento, el cual es responsable de velar por su municipio y sus vecinos.

Referente a su escrito, en el que dice que la pared de donde se producen desprendimientos, es una pared medianera, me atrevo a recordarle que las casas que son propiedad de diferentes personas, no están separadas por una pared medianera, sino maestra. Sería conveniente que el técnico municipal observara el caso con un poco más de detención, y aunque, de momento, no hay desprendimientos en la vía pública, sí que los hay en la casa de un vecino de este municipio.

Por tanto, solicito se tengan en cuenta los siguientes puntos y me dé una respuesta por escrito :

1. Si considera que el edificio corresponde al Patrimonio del Estado, le ruego me haga llegar el documento que lo atestigüe, así como a la Delegación de Hacienda.

2. Puesto que el edificio no es propiedad del Patrimonio del Estado, el Ayuntamiento tiene la obligación de actuar con responsabilidad y solucionar el problema que le atañe.

3. Contesten por escrito qué medidas deben tomar respecto al caso, sabiendo que legalmente el plazo máximo para ello es de un mes.

4. Si la respuesta que recibimos no es satisfactoria, tendré que recurrir a la ley puramente estricta, que como he dicho anteriormente, estoy muy bien informado que, en el caso que en un pueblo haya un edificio de propietario desconocido y afecta a algún vecino, es responsabilidad del Ayuntamiento solucionar el problema.”

4.- En respuesta municipal al anterior escrito, en fecha 26-12-2000, se expidió certificado en el que se indicaba *“... que el edificio sito en Calle La Luna, nº 10 de este municipio de Arén con referencia catastral 1813401 CG 18115, es propiedad de Patrimonio del Estado, tal y como figura en la cédula catastral de la cual adjuntamos fotocopia.”*

Con esa misma fecha, se remitió copia de la cédula catastral a la Delegación de Economía y Hacienda en Huesca, Administración que respondió al Ayuntamiento de Arén, mediante escrito de 9-01-2001 (R.S. nº A0.2001.000317.000, de 10-01-2001), poniendo en conocimiento de dicha Administración Local *“... que aunque con motivo de la revisión catastral la citada finca se hizo constar a nombre de Patrimonio del Estado, en el año 1994 pasó a nombre de DESCONOCIDO, como consecuencia de la reclamación formulada por esta Delegación por no pertenecer la finca al Estado.”*

5.- Con fecha 19-02-2001 se dirigió nuevo escrito al Ayuntamiento de Arén, recogiendo referencias a los anteriormente presentados y al resultado de las indagaciones hechas ante la Delegación de Hacienda, y denunciando a dicha Administración : *“El día 28 de enero de 2001, como era evidente, la casa se derrumbó, cayó en la vía pública (pues según el Técnico Municipal no presentaba ningún tipo de peligro) cerrando el paso de la calle y por supuesto se destrozó gran parte de nuestro pajar (como ya le habíamos comunicado muchas veces).”*

Terminaba dicho escrito solicitando : *“Tomen las medidas oportunas con la máxima brevedad posible, pues ya han pasado muchos días y el problema sigue sin resolverse. En primer lugar deberían limpiar la vía pública (a no ser que tengan que venir de Hacienda) ya que al ser una calle estrecha si se produjeran lluvias la tragedia será inminente, pues por allí baja mucha agua de las rocas y la responsabilidad máxima corresponde a su Autoridad.*

Ruego se tengan en cuenta los daños y perjuicios que ha ocasionado la caída de dicha casa a los vecinos que lindan directamente con ella. En concreto gran parte de nuestro pajar se ha destrozado. Puede dar ¡GRACIAS! que en este desenlace no ha habido daños personales sino ¡YA VERÍAMOS!

Respecto a este tema son muchas las cartas comunicando y advirtiendo el posible desenlace, de las cuales se ha hecho caso omiso.

Si esto no se arregla con la máxima brevedad posible y con la responsabilidad que conlleva, los vecinos denunciaremos el caso en breve.”

6.- Al precedente escrito respondió la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Arén, con fecha 2-03-2001 (R.S. nº 37/2001), y tras reiterar la exposición de los antecedentes sobre la discutida titularidad del inmueble hundido, concluía :

“Tras el derrumbe de la fachada del edificio a principios de febrero el Ayuntamiento realiza el cierre del callejón (en la actualidad no

existe ningún edificio en condiciones de habitabilidad con acceso desde este callejón, siendo los edificios existentes antiguas cuadras y eras en avanzado estado de ruina.

Dada la condición del inmueble (de propietario desconocido) el Ayuntamiento ha iniciado los trámites para realizar el desescombro de la parte de la vía pública y retirada de elementos del edificio con peligro de derrumbe que pudiera comportar peligro para los transeúntes. (las obras de desescombro se realizarán tan pronto como se tenga disponibilidad de empresa con capacidad de ejecutarlas).

Así mismo se pone en conocimiento de los propietarios con medianera al edificio caído que tendrán la obligación de reparar los daños estructurales y la consolidación de sus propios edificios para evitar posibles riesgos a la vía pública.”

7.- En fecha 14-08-2001, varios vecinos de la Calle del Carmen, La Luna y La Fuente, presentaron al Ayuntamiento de Arén escrito en el que exponían :

“1.- Que después de haberse derrumbado el edificio situado en la calle La Luna nº 10, cuyos escombros residen en la vía pública desde el pasado mes de febrero dicho Ayuntamiento no ha realizado en la práctica ningún tipo de gestión para su posible desescombro.

2.- Debido a que la parte de la vía pública colapsada por los escombros es estrecha y cuando llueve el agua proveniente de las diferentes vertientes de las rocas se dirige por esa calle precipitándose de una manera rápida, el agua no puede circular libremente y por tanto se desborda hacia las eras y edificios colindantes causando graves daños, como introducirse en los corrales y hacer bajar paredes.

3.- Es responsabilidad del Ayuntamiento dejar libre la vía pública y no es razón sólida, coherente y profunda justificar “que es un simple callejón y no existe ningún edificio en condiciones de habitabilidad, siendo los edificios existentes antiguas cuadras y eras en avanzado estado de ruinas” (respuesta de dicho Ayuntamiento en la carta en fecha 2 de marzo del 2001). No se trata de un callejón sino de una calle, calle La Luna.”

Y terminaban solicitando :

“1.- Atendiendo al grave problema que se plantea se actúe en consecuencia con la máxima responsabilidad y dignidad en beneficio del bien común de los ciudadanos, ya que todo lo expuesto, así como la demanda, es de puro sentido común.

2.- Se solucione el problema con la máxima brevedad posible y de una manera práctica y eficaz.

3.- *Nos contesten, por escrito cuales son los planes de dicho Ayuntamiento para solucionar el problema exponiendo de forma concisa, clara y práctica cuando se piensa realizar las obras de desescombro y cuando se tendrá la disponibilidad de la empresa con capacidad de ejecutar (tal como se comunicaba en el mes de marzo). ¿ Habrá que esperar a solucionar el problema en el 2002, 2003? En el caso que llueva y el agua se desborde hacia las eras y edificios colindantes debido a la negligencia del Ayuntamiento, ¿ Qué se debe hacer ? ¿ Quién es el responsable ?.*

Esperamos sean atendidas nuestra peticiones, de todas maneras seguiremos otros caminos diversos ya que sus respuestas y confirmaciones demuestran una verdadera incoherencia y una falta de responsabilidad hacia el bien común de los ciudadanos.”

8.- *Parece ser que, en respuesta a dicho escrito colectivo, se hizo llegar a los vecinos firmantes, a mediados o finales de septiembre, escrito con antefirma del Alcalde, pero sin fecha, sin firma, en papel sin timbrado del Ayuntamiento, y sin registro alguno de salida de documentos.*

Haciendo referencia a dicho escrito, en fecha 26-03-2002 los vecinos volvieron a presentar nuevo escrito dirigido al Ayuntamiento de Arén exponiendo :

“Que en la carta recibida por dicha entidad a mediados de setiembre o finales aproximadamente en la cual no consta la fecha ni la firma (datos imprescindibles en cualquier carta) no responden de manera concisa, concreta y práctica a las preguntas que les planteamos respecto al edificio C/ La Luna nº 10, que se derrumbó y cayó a la Vía Pública el pasado 28 de enero del 2001 cuyas preguntas eran :

- ¿ Cuando se piensa realizar las obras de desescombro?*
- ¿ Habrá que esperar a solucionar el problema no ya en el 2002 sino en el 2003, 2004 ... ?*
- En el caso que llueva y el agua se desborde hacia las eras y edificios colindantes. ¿ Qué se debe hacer ? ¿ Quién es el responsable ?*

Nosotros no necesitamos saber las casas que están en ruinas y la faena que hay que hacer en todo el casco antiguo, en todo caso es responsabilidad del Ayuntamiento.

Una vez más comunicaros que por tratarse de una Vía Pública es responsabilidad del Ayuntamiento limpiarlo ya que los vecinos que quieran arreglar sus eras no pueden hacerlo y tienen que ir sufriendo vuestras propias negligencias por no responsabilizarse del asunto.

Hay que considerar que hace un año y un mes que la vía pública está en estas condiciones con la posibilidad que caigan las partes de edificios colindantes, pero no se pueden arreglar hasta que los del

Ayuntamiento no dispongan de tiempo, buena voluntad y un gran grado de responsabilidad para solucionar el problema.

Este tema se ha hablado de forma verbal y por escrito y después de esperar seis meses se sigue haciendo caso omiso (es una verdadera pena y una gran injusticia).

Se adjuntan fotografías de la Vía Pública y del estado de los edificios a punto de caerse, que no pueden arreglarse por las razones expuestas anteriormente.

POR LO TANTO SOLICITAMOS DE NUEVO :

1.- *Se actúe en consecuencia con la máxima responsabilidad y dignidad en beneficio del bien común de los ciudadanos, ya que lo que se pide es de pura lógica y sentido común.*

2.- *Nos contesten por escrito a las preguntas que les planteamos en la carta en fecha 13 de Agosto de 2001 y no nos expliquen las casas viejas que hay en el pueblo y los problemas que tienen ya que eso no lo preguntamos sino que nos den una respuesta al problema que les planteamos.*

Después de la última carta recibida del Ayuntamiento sin fecha ni firma (se adjunta) dejamos un período de tiempo dando un margen de confianza y responsabilidad a vuestro trabajo pero viendo los resultados y el máximo interés demostrado seguimos pensando que vuestras respuestas, confirmaciones y actuaciones demuestran una verdadera incoherencia y falta de responsabilidad hacia el bien común de los ciudadanos.”

9.- En fecha 13-06-2002 se presentó la queja ante esta Institución, y en instrucción del expediente, se solicitó la información antes indicada al Ayuntamiento de Arén.

10.- A raíz de la petición de información por parte de esta Institución, el Alcalde-Presidente, en fecha 8-07-2002, resolvió encargar al Técnico Municipal informe del estado actual de dicho edificio y adyacentes, después de la actuación llevada a cabo por el Ayuntamiento en la limpieza y desescombro de la C/ La Luna.

11.- El Informe del Técnico Municipal, Sr. R., fechado en 15-07-2002, pone de manifiesto :

“Estado restos ruina C/ La Luna nº 10

Que el edificio nº 10 de la c/ La Luna, caído en su día sobre sí mismo y sobre callejón denominado c/ La Luna, callejón, en el cual no existe en la actualidad ninguna edificación de vivienda, presenta en sus partes no caídas estado de ruina inminente.

El Ayuntamiento de Arén realizó la retirada de las partes caídas del edificio nº 10, en Mayo de 2002. Quedando pendientes las actuaciones particulares para consolidar los edificios colindantes afectados, y la demolición de las partes no caídas del nº 10.

Que tras la limpieza por parte del Ayuntamiento de los escombros de la vía pública, y parte interior del solar, se observa que las paredes medianeras del edificio caído y de las dos edificaciones colindantes han quedado afectados en cuanto a su estado original.

Resta por demoler una zona de cubierta no caída en fondo del solar y consolidación de medianeras (de propiedad compartida). Ligadas a las actuaciones a realizar en los nº 12 y nº 4.

Que sobre la base del artículo 191 del Capítulo V de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón se declara que partes de restos de la edificación caída en el nº 10 de la Calle de La Luna se encuentra en estado de ruina con peligro de desplome sobre la vía pública, instando al Ayuntamiento, para que se dé audiencia al propietario de la edificación, al objeto de determinar las actuaciones de demolición a realizar.

Estado Edificio C/ La Luna nº 12

La medianera de los edificios nº 10 y nº 12 de la C/ La Luna, se encuentra parcialmente caída y desligada de la pared de fachada a c/ La Luna, con deformación general de la pared en toda su parte vista desde el exterior y con peligro claro de desplome de toda su parte superior.

Que la pared medianera es propiedad compartida de las dos fincas, una, la caída y con propietario desconocido y la otra propiedad de D. A..

Que la construcción del nº 12 propiedad de D. A. con soporte estructural sobre esta medianera y sin uso determinado, (Almacén según catastro) tiene una edad centenaria y los materiales empleados en su construcción son mampostería ordinaria con argamasa de tierra en paredes perimetrales y de carga; forjado de viguetas de madera con revoltón de yeso y cubierta de viga de madera y teja árabe. Que de la visita realizada (sin acceso al interior de lo edificado), puedo informar que el conjunto no ofrece ninguna seguridad estructural, con claros síntomas de agotamiento resistente en toda la estructura de madera (en base a las partes vistas), y con una deformación importante de la pared medianera que pone en peligro a todo el conjunto edificado.

VALOR DE LO EDIFICADO

Que la finca objeto del estudio está configurada por una solar de 42,83 m2 con una parte edificada de planta baja + una planta piso, con un total de 33 m2 en planta baja y 22 en planta altillo. Que la valoración catastral de lo edificado es de 209,87 Euros. Que dado el mal estado

general de la construcción, la reparación a realizar para garantizar la solidez general de la edificación, para el uso actual, supondría una actuación estimada superior a los 4.000 Euros, claramente superior al 50 % del valor actual de lo edificado, excluido el valor del terreno.

Que en el tramo afectado, no existe ninguna edificación de vivienda. Siendo posible el acceso a los almacenes existentes en este tramo de la calle sin el paso obligado por la zona afectada.

Que de forma preventiva y hasta que se adopte el acuerdo que proceda, se deberá delimitar la zona afectada que impida el paso por esta parte de la calle La Luna.

Que sobre la base del artículo 191 del Capítulo V de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón se declara que partes importantes de la edificación existente en el nº 12 de la Calle de La Luna se encuentra en estado de ruina con peligro de desplome sobre la vía pública, instando al Ayuntamiento, para que se dé audiencia al propietario de la edificación, al objeto de determinar las actuaciones de demolición a realizar.

Así mismo se hace referencia a que la pared medianera afectada por la ruina y que pone en peligro el conjunto de la edificación, es de propiedad compartida de las fincas nº 10 y nº 12 (Desde el exterior de la finca queda clara la condición de medianera compartida, en base a la disposición de la carga en los envigados) por lo que el titular del edificio nº 12 está obligado, como propietario, a la conservación y, en su caso, a la demolición conforme preceptúa la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, en concreto sus artículos 184.1 y 191.

Estado Edificio C/ La Luna nº 4

La medianera de los edificios nº 10 y nº 4 de la C/ La Luna, se encuentra rota en sentido vertical por la unión con la parte caída de la fachada principal del nº 10.

El edificio colindante con el caído está compuesto por dos cuerpos, uno de planta baja más dos plantas piso con el uso de vivienda y con acceso distinto a la zona de callejón afectado por las ruinas, y otro de planta baja alineado a la zona de callejón afectado y con uso de almacén. En la visita realizada, sin acceso al interior de lo edificado, se observa que a priori la parte de medianera coincidente con la zona de vivienda no presenta daños ni patología que haga suponer un peligro para sus moradores.

En la zona de almacén de planta baja, se observa desde el exterior, que la zona de medianera del edificio caído sobrepasa en altura tres metros de la parte edificada del nº 4, sin arriostamiento horizontal alguno y con corte recto producido por la caída de la fachada a la que estaba ligada. La zona coincidente con la edificación en planta baja esta dañada en el encuentro con la parte caída, sin que esto suponga peligro inminente de derrumbe para lo edificado, dada su poca altura.

La zona de pared que sobresale de lo edificado, presenta peligro inminente de caída sobre el callejón de la Calle La Luna. Así mismo se requerirá la reparación del tramo de fachada en lo edificado con uso de almacén.

VALOR DE LO EDIFICADO

Que la finca objeto del estudio está configurada por un solar de 69,49 m² con una parte edificada de planta baja + dos plantas piso, con un total de 102 m² de vivienda y 69 m² de almacén. Que la valoración catastral de lo edificado es de 5.922 Euros. Que el estado general de la construcción reúne condiciones de seguridad.

Que las obras de reparación a realizar para garantizar la solidez general de la edificación, y de la vía pública, supondría una actuación estimada no superior a los 2.550 Euros.

Que de forma preventiva y hasta que se adopte el acuerdo que proceda, se deberá delimitar la zona afectada que impida el paso por esta parte de la calle La Luna.

Que sobre la base del artículo 191 del Capítulo V de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón se declara que una parte de la medianera coincidente en el nº 10 de la Calle de La Luna se encuentra en estado de ruina con peligro de desplome sobre la vía pública, instando al Ayuntamiento, para que se dé audiencia al propietario de la edificación, al objeto de determinar las actuaciones de demolición a realizar.

Se hace referencia a que la pared medianera afectada por la ruina, parece de propiedad compartida de las fincas nº 10 propiedad desconocida y nº 4 propiedad de D. B., por lo que el titular del edificio nº 4 está obligado, como propietario, a la conservación y, en su caso, a la demolición, conforme preceptúa la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, en concreto sus artículos 184.1 y 191.”

12.- A la vista de dicho Informe Técnico, la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Arén, con fecha 15-07-2002, resolvió decretar el cierre del paso por la Calle La Luna, en el tramo afectado por el estado de ruinas de algunas edificaciones.

Y con fecha 19-07-2002, por la Secretaria del Ayuntamiento se remitió a los propietarios de los edificios sitos en nº 10 y en nº 4 de la C/ La Luna, notificación del Informe Técnico municipal, para que en plazo de 12 días alegasen y presentasen por escrito los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, en trámite de audiencia en expediente de declaración de ruina de ambos edificios. No consta en las copias recibidas en esta Institución acuse de recibo.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.- En primer término, hemos de reconocer que el relato de los antecedentes de hecho y la documentación aportada al Expediente acreditan, a juicio de esta Institución, la demora de la Alcaldía y del Ayuntamiento de Arén en la adopción de las medidas procedentes en relación con la situación de ruina denunciada, lo que ha podido producir unos daños materiales que, quizá hubieran podido, en parte, evitarse, si tales medidas se hubieran adoptado con inmediatez a la denuncia de la situación ruinosas.

La situación de ruina de la denominada Casa Polegons, en nº 10 de la C/ La Luna de Arén, fue denunciada, según se nos ha acreditado documentalmente, en julio del año 2000; se reiteró en diciembre del mismo año 2000; y culminó en el hundimiento del edificio a fines de enero de 2001.

Pues bien, frente a aquella denuncia, en lugar de incoar expediente de declaración de ruina, la actuación municipal se limitó a dar traslado al denunciante (3 meses después de presentada la denuncia) de un informe del Técnico municipal (emitido dos meses después de la denuncia), informe que se centró esencialmente en la titularidad del inmueble (derivando la exigencia de responsabilidades hacia la Administración del Estado), ratificando sí el mal estado de pared medianera y la existencia de daños por desprendimientos en edificio colindante, del Sr. A., y estimando que *“la fachada que da a la calle La Luna no presenta peligro inminente de desprendimientos sobre la vía pública”*, estimación que los hechos no tardarían mucho en desmentir.

2.- Producido el hundimiento del edificio en cuestión, y comunicado el hecho a la Administración municipal, por el mismo denunciante, la Alcaldía se limitó a cerrar la calle, a comunicar al denunciante (mediante escrito de 2-03-2001) que el Ayuntamiento había iniciado los trámites para realizar el desescombro de la vía pública (no hay constancia documental de qué trámites fueron éstos), y a comunicar a los propietarios colindantes su obligación de reparar los daños estructurales y la consolidación de sus propios edificios para evitar riesgos a la vía pública.

Parece acreditado que no hubo actuación municipal alguna, en la práctica, para dicho desescombro, porque cinco meses después (escrito de 13-08-2001) varios vecinos presentaron nuevo escrito al Ayuntamiento instando soluciones al problema, escrito que hubo de ser reiterado siete meses después (escrito de 25-03-2002). Y parece que la efectiva ejecución del desescombro de la vía pública no se realizó hasta mayo de 2002 (según resulta del Informe del Técnico municipal de fecha 15-07-2002).

3.- Todo parece evidenciar que ha sido la petición de información de esta Institución, tras la queja presentada, la que, finalmente, ha movido a la Administración Local de Arén a actuar conforme a lo establecido legalmente, incoando los correspondientes expedientes de ruina, tanto al edificio ya hundido, como a los colindantes afectados.

Pero dado que el primer informe del Técnico municipal (de fecha 25-09-2000) no apreciaba peligro inminente de desprendimientos sobre la vía pública en el edificio luego hundido, y que nada decía acerca del mal estado de los edificios colindantes, podemos concluir razonablemente que las deficiencias que se ponen de manifiesto ahora en los edificios colindantes (nº 4 y nº 12 de C/ La Luna) en el Informe emitido recientemente (en fecha 15-07-2002) son consecuencia, al menos en buena medida, del hundimiento del edificio nº 10 (Casa Polegons) que, según el mismo técnico, aunque presentaba mal estado en la medianera, no ofrecía peligro inminente de desprendimientos.

El Informe del Técnico municipal últimamente emitido entendemos que elude valorar dicha relación de causalidad, como no podía ser de otra manera ante lo desacertado de su primer diagnóstico (a pesar de las reiteradas advertencias de los vecinos). Pero entendemos que tal valoración debe llevarse a efecto para delimitar nítidamente las responsabilidades imputables a cada uno de los actores en presencia.

4.- La legislación urbanística, ciertamente, atribuye a los propietarios de edificios la obligación legal de *“mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”* (art. 184 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón), pero añade que *“la determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes”*.

En el artículo 185 del mismo Texto legal se establece que : *“Los Alcaldes podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación”*. Y añade : *“Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.”*

5.- La actuación municipal que ha motivado la queja presentada ante esta Institución, consideramos que incurrió en infracción del ordenamiento jurídico, al no hacer ejercicio de las competencias y facultades antes indicadas tras la denuncia presentada en fecha 11-07-2000 y reiterada en fecha 11-12-2000.

El informe del técnico municipal de fecha 25-09-2000 adolece de una auténtica valoración técnica del estado de la edificación y de las actuaciones precisas para su conservación, o, en su caso, para su declaración de ruina, y consecuente orden de demolición, centrándose en una cuestión, la de la titularidad del edificio, que es mera cuestión jurídico-administrativa.

Si el Informe técnico se hubiera centrado detalladamente en lo que le era propio (*“detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento, ...”*), hubiera determinado el pronunciamiento de la Alcaldía, dictando orden de ejecución, o la incoación de expediente de declaración de ruina.

Y, en uno u otro caso, al dirigirse a la Delegación de Economía y Hacienda de Huesca, se hubiera aclarado desde un primer momento que el Patrimonio del Estado no era el propietario del inmueble (cuestión que queda aclarada por la Administración del Estado a dicho Ayuntamiento mediante escrito de 9-01-2001), sino que éste era “desconocido”, y el Ayuntamiento, como Administración responsable, debería haber hecho ejercicio de la facultad de ejecución subsidiaria prevista en el artículo 189.2 de la misma Ley 5/1999.

Lo mismo cabría decir respecto al Informe que el técnico municipal debería haber emitido en relación a los edificios colindantes. Al no decirse nada respecto a éstos, parece razonable suponer que su estado de conservación no requería actuación alguna por parte de sus propietarios.

En cambio, lo que se aprecia en la actuación de dicha Administración es esencialmente inactividad en el ejercicio de sus competencias en esta materia.

Sólo al producirse el hundimiento, la Alcaldía viene a recordar a los propietarios colindantes (en realidad sólo nos consta a uno) la obligación de reparar los daños estructurales y la consolidación de sus propios edificios, al tiempo que aplaza la asunción de sus propias obligaciones de desescombro de la vía pública.

6.- Dicho lo anterior, procede recordar al Ayuntamiento de Arén que, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, *“los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”* . El daño alegado ha de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas. Y la Ley antes citada establece el plazo de prescripción de un año para efectuar dicha reclamación, desde que se produjo el hecho o acto que motive la indemnización (art. 142.5 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999).

Producido el hundimiento (en fecha 28-01-2001), se presentó ante el Ayuntamiento de Arén escrito de fecha 19-02-2001, en el que, entre otras cosas, se solicitaba : *“se tengan en cuenta los daños y perjuicios que ha ocasionado la caída de dicha casa a los vecinos que lindan directamente con ella”*. Dicha petición, dadas las circunstancias y antecedentes expuestos, debe considerarse como una auténtica reclamación de responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento, y por aplicación de las normas de procedimiento administrativo (Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999) requería una instrucción y una resolución expresa, que hasta el momento no se han producido.

III.- RESOLUCION

Por todo lo antes expuesto, en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, **HE RESUELTO:**

HACER SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE AREN
para que :

1.- En lo sucesivo, y ante situaciones, como la planteada en la queja presentada, de denuncia de situaciones de mal estado de edificaciones, proceda con urgencia a solicitar el preceptivo informe técnico detallado acerca del estado de conservación de las mismas, adoptando las órdenes de ejecución que procedan, o incoando expedientes de declaración de ruina, con audiencia a los interesados, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, ejerciendo en su caso las competencias que esa Administración tiene reconocidas por la misma Ley para la ejecución subsidiaria de sus resoluciones, si los propietarios de los edificios desatendieran aquellas órdenes, o fueran desconocidos, como en el caso suscitado.

2.- Se proceda a instruir expediente de responsabilidad patrimonial de esa Administración Local, atendiendo a solicitud de 19-02-2001 (citada en Antecedente de hecho nº 5 y en Consideración Jurídica 6 de la presente resolución), determinando, mediante resolución expresa y motivada, la cuantía de las indemnizaciones que, en su caso, proceda reconocer a los propietarios de los edificios colindantes a la denominada Casa Polegons (C/ La Luna nº 10), por los daños ocasionados a los mismos como consecuencia de la inactividad municipal en relación con la situación de ruina de dicho edificio que previamente le fue denunciada.

Agradezco de antemano su colaboración y espero me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, así como, en caso negativo, las razones que se estimen para su no aceptación.

2 de Septiembre de 2002

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE