

Expte. DII-742/2002-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ALCAMPELL

22560 ALCAMPELL (HUESCA)

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 11-06-2002 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En dicho escrito se manifestaba la queja por la actuación municipal en relación con una casa que se tiró junto a la situada en C/ Mayor nº 26, y que, al parecer, habría afectado a ésta, en perjuicio de la misma; se alude también, en el escrito de queja, a que el Alcalde compró la casa que se tiró, que se inició por el mismo obra de construcción de vivienda y que está parada.

**TERCERO.-** La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 20-06-2002, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 20-06-2002 (R.S. nº 5797, de 24-06-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de ALCAMPELL informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento acerca de las actuaciones municipales realizadas en relación con la demolición de casa situada junto a la nº 26 de C/ Mayor, en esa localidad, y que, al parecer, afecta a la seguridad de ésta.

2.- En fecha 8-07-2002 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Alcampell, suscrito por su Secretaria-Interventora y

fechado en 5-07-2002 (R.S. nº 680), en respuesta a la información solicitada, poniendo de manifiesto :

**“ANTECEDENTES :**

*En relación a la solicitud de información referente a la queja que tuvo entrada en el Registro General de esta Institución en fecha 11-06-2002 (R.E. nº 2228). Se informa de las actuaciones municipales realizadas en relación con la demolición de casa situada junto a la nº 26 de C/ Mayor del municipio de Alcampell.*

**CONSIDERANDOS :**

*La Corporación Municipal de Alcampell, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 28 de octubre de 1999, acordó por unanimidad la creación de un Centro de Día en Alcampell a situar en el llamado solar del Pozo de Sabau propiedad del Ayuntamiento y ubicado dentro del casco urbano (Junto a C/ Mayor 26). A tal efecto se redacta Proyecto de Ejecución de edificio para Centro Social de Día por el arquitecto A.. El citado proyecto contempla las siguientes actuaciones :*

- 1.- Demoliciones y movimientos de tierras*
- 2.- Cimentación.*
- 3.- Saneamiento horizontal.*
- 4.- Estructura*
- 5.- Cubierta*
- 6.- Instalación de electricidad.*
- 7.- Estudio de seguridad y salud.*

*Aprobado por sesión extraordinaria y urgente del Pleno de 28 de Octubre de 1999 y sometida a información pública.*

*Al considerarse que dicha actividad pudiera resultar de las incluidas en el vigente Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y con el fin de obtener la Licencia Municipal para su instalación da cumplimiento a lo previsto en el art. 29 del Reglamento aludido, notificando de ello a todos los colindantes entre los que se encuentra el propietario del inmueble sito en C/ Mayor 26.*

*El día dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve se realiza el Acta de Replanteo de la Obra. Se procede posteriormente a la*

*ejecución de la obra conforme a Proyecto y en consecuencia se elabora la primera fase del Centro de Día de Alcampell.*

*En sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2000, se informa "... que debido a que hasta la fecha no se han percibido subvenciones para finalizar el Centro de Día, así como que la 1ª fase de la obra no contemplaba la cubierta de teja y chimeneas, se ha procedido a solicitar informe técnico al director de la obra al objeto de dejar la obra en condiciones de que pueda permanecer el mayor tiempo posible sin obrar. Dado el montante de la operación, y tras los pertinentes informes de Secretaría e Intervención, se ha procedido por el Alcalde-Presidente aprobar mediante Decreto de fecha 25 de Septiembre de 2000 la separata de ampliación de la obra "1ª Fase Centro de Día de Alcampell..."*

*Hasta la fecha no ha procedido ninguna otra actuación puesto que se está a la espera de posibles subvenciones al ser el Ayuntamiento incapaz de hacer frente a una obra de dicha envergadura.*

*Recientemente se han recibido quejas de D. Q. señalando el mal estado en que se encuentra el inmueble sito en C/ Mayor, 26 de su propiedad. Ante estas con fecha 17 de mayo de 2002 se emite informe del Técnico municipal en el que se indica el estado de abandono y nulo mantenimiento generalizado del inmueble. En sesión Extraordinaria del Pleno de fecha 23 de mayo de 2002 el Pleno por unanimidad acuerda "Dar audiencia al interesado para que mantenga las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público". Habiéndose cumplido dicho trámite de audiencia y no logrando llegar a ningún acuerdo de actuación por parte del Sr. Q., éste propone que el Ayuntamiento de Alcampell compre el inmueble de su propiedad por un importe de 150.253,03 Euros. Ante esta propuesta el Pleno en sesión extraordinaria de fecha 5 de Junio de 2002 trata el asunto referente a la Casa de D. Q. con el siguiente literal :*

*"La Sra. Secretaria procede a la lectura del Informe con registro de entrada número 355 de fecha 4 de Junio de 2002, elaborado conforme a Derecho acerca de las actuaciones a seguir visto el informe del Técnico municipal.*

*El Sr. C. manifiesta que de la lectura del citado Informe se desprende que el Ayuntamiento no puede afrontar el gasto de veinticinco millones de pesetas en la compra del inmueble sito en C/ Mayor nº 26.*

*El Sr. Alcalde ratifica lo manifestado por el Sr. C. en el sentido de que el Ayuntamiento no dispone de suficientes recursos para hacer frente a dicho gasto.*

*El Pleno del Ayuntamiento de Alcampell por unanimidad ACUERDA:*

*Primero.- Realizar al Sr. Q. una oferta económica para la compra del inmueble sito en C/ Mayor nº 26. Dicha oferta se adecua al valor que se viene pagando en el término municipal de Alcampell por la compra de solares.*

*Segundo.- El valor del inmueble sito en C/ Mayor nº 26 se calcula en función de los metros cuadrados del inmueble, este dispone de 1.199 m<sup>2</sup> a razón de 30 Euros el metro cuadrado.*

*Tercero.- La oferta de compra del inmueble asciende a 35.970 Euros (5.984.904 pesetas).*

*Cuarto.- Notificar de todo ello al interesado.”*

**3.-** Con fecha 23-08-2002 se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Alcampell, y en concreto :

1.- Copia compulsada del Expediente municipal de demolición de la edificación sobre cuyo solar se promovió después la construcción del Centro Social de Día; o, en caso de que tal demolición se realizará dentro del Proyecto de construcción de dicho Centro Social de Día, copia del Proyecto técnico y en concreto de sus previsiones de seguridad en relación con afecciones a edificios colindantes.

2.- Copia compulsada del Informe del Técnico municipal de 17-05-2002, sobre el estado del edificio sito en C/ Mayor 26.

3.- Copia compulsada de la oferta que, al parecer, se hizo por la propiedad a ese Ayuntamiento para compraventa del edificio antes referenciado ( en C/ Mayor 26).

4.- Copia compulsada del Informe Técnico de Valoración del inmueble sito en C/ Mayor 26, que sirvió de base al acuerdo municipal de 5-06-2002, que valoraba dicha edificación en 35.970 Euros, y certificación del Valor catastral (del suelo y de la edificación) de la finca citada, conforme a los datos obrantes en ese Ayuntamiento, así como copia del plano catastral de la finca.

5.- Informe del Técnico municipal acerca del estado de las obras del Centro Social de Día, y de la influencia de dicho estado en edificios colindantes.

Por otra parte, y a la vista de la información recibida del Ayuntamiento, se solicitó al presentador de la queja algunas aclaraciones.

4.- En fecha 27-09-2002 tuvo entrada en esta Institución nuevo escrito del Ayuntamiento de Alcampell, suscrito por su Secretario-Interventor (R.S. nº 829, de 25-09-2002), poniendo de manifiesto :

*“La Corporación Municipal de Alcampell, en fecha 19 de julio de 2002 solicita al registro de la propiedad y Mercantil una nota simple Informativa de la propiedad sita en Alcampell en C/ José Antonio (C/ Mayor) número 26. Dicha nota simple es expedida en fecha 19 de julio de 2002 (se adjunta copia) y se indica que la citada vivienda no es propiedad de D. Q. sino de S..*

*Al enterarse la Corporación de la propiedad exacta de la finca se notifica a S. de todo el procedimiento seguido y ante esto se personan en el municipio para hacerse cargo de la situación en la mayor brevedad posible de tiempo.*

*Ante esta situación la Corporación considera que el Sr. D. Q. no es propietario ni tan sólo inquilino por lo que todo el expediente tramitado queda sin efectos iniciándose de nuevo contra el actual propietario.”*

5.- Con fecha 30-09-2002 (R.S. nº 8404, de 3-10-2002) y con fecha 18-11-2002 (R.S. nº 9765, de 20-11-2002) se remitieron sendos recordatorios de la petición de ampliación de información al Ayuntamiento de Alcampell.

6.- En fecha 10-12-2002 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcampell, de fecha 22-10-2002 (R.S. nº 970, de 7-12-2002), en el que se nos comunicaba :

*“En relación al escrito de fecha 23 de agosto de 2002 me es grato remitirle copias de todo lo obrante en el Ayuntamiento de Alcampell.*

*Referente a la copia compulsada del Expediente municipal de demolición de la edificación sobre cuyo solar se promovió después la construcción del Centro Social de Día, no existe copia alguna, lo que sí se adjunta es copia del Proyecto de construcción del Centro Social de Día.*

*Se remite copia compulsada del Informe Técnico municipal de 17-05-2002 sobre el estado del edificio sito en C/ Mayor 26.*

*Se remite copia compulsada de la oferta que se hizo por el Ayuntamiento de Alcampell reunido en Pleno para compraventa del edificio sito en C/ Mayor 26 antes de saber dicho Ayuntamiento el propietario real del citado inmueble.*

*Se remite copia compulsada del plano catastral de la finca.*

*Se remite informe del técnico municipal acerca del estado de las obras del Centro Social de Día y de la influencia de dicho estado en edificios colindantes. ....”*

**CUARTO.-** A partir de la información y documentación aportada al presente expediente, pueden establecerse los siguientes antecedentes de hecho :

**1.-** En fecha que no ha podido determinarse, el Ayuntamiento de Alcampell, sin tramitación de expediente administrativo alguno (o, cuando menos, sin que consten antecedentes al respecto en dicho Ayuntamiento, según su propio informe) se procedió a la demolición de inmueble situado junto al nº 26 de la C/ Mayor (antes C/ José Antonio) de dicha localidad.

**2.-** Sobre dicho solar, la Corporación Municipal de Alcampell, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 28 de octubre de 1999, acordó, por unanimidad, la creación de un Centro de Día. Se redactó Proyecto de Ejecución de edificio para Centro Social de Día por el arquitecto A.. Y se aprobó por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de 28 de Octubre de 1999, sometiéndolo a información pública, y a notificación a colindantes, en trámite de licencia de actividades clasificadas.

Pero la ejecución de la obra quedó tan sólo en una 1ª Fase, por falta de recursos económicos para su terminación.

**3.-** Según resulta de Información municipal, ante quejas del Sr. Q., señalando el mal estado en que se encontraba el inmueble sito en C/ Mayor, 26, de su propiedad, se recabó informe del Técnico municipal, quien lo emitió en fecha 8-05-2002 (R.E. 302, de 17-05-2002), poniendo de manifiesto :

*“..... se hace una inspección visual y exterior de la fachada principal de la edificación observando un estado de abandono y nulo mantenimiento generalizado. Siendo de relevancia y por el peligro que suponen posibles*

*desprendimientos el estado del alero de la casa así como los vuelos de los balcones existentes en la misma.*

*De la misma manera se inspecciona la medianera colindante con el solar número 24 de la misma calle, en esta se aprecian desplomes y desprendimientos encontrándose en un estado deplorable y con grave peligro de derrumbe en alguno de sus tramos.*

*En la parte posterior de la finca objeto de inspección se encuentra un cobertizo en estado de ruina e inminente derrumbe de una de sus paredes así como de todo el tejado siendo sumamente peligroso ya que linda con un camino vecinal transitado tanto por vehículos como peatonalmente.”*

4.- A raíz de dicho informe, el Ayuntamiento de Alcampell, en sesión extraordinaria de 23-05-2002, acordó “*dar audiencia al interesado para que mantenga las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público*”.

5.- Según informe municipal (de 3-07-2002) a esta Institución, cumplido dicho trámite de audiencia y no logrando llegar a ningún acuerdo de actuación por parte del Sr. Q., éste propuso (no se nos ha aportado copia de tal propuesta) que el Ayuntamiento comprase el inmueble de C/ Mayor, 26, por un precio de 150.253'03 Euros.

6.- El Ayuntamiento de Alcampell, en sesión de 5-06-2002, considerando que no disponía de suficientes recursos para hacer frente a dicho gasto, acordó realizar al Sr. Q. una oferta económica de compra por el precio de 35.970 Euros (valorando los 1.199 m<sup>2</sup> de solar a razón de 30 Euros el m<sup>2</sup>). No se ha aportado a esta Institución, a pesar de haberse solicitado expresamente al Ayuntamiento, copia compulsada del Informe Técnico de Valoración del inmueble sito en C/ Mayor 26, que sirvió de base al acuerdo municipal de 5-06-2002, que valoraba dicho inmueble en 35.970 Euros.

La valoración catastral del inmueble (incluyendo valoración del suelo y de la edificación), según copia del recibo de I.B.I. correspondiente al año 2002, y aportada por el presentador de la queja, es de 21.358'11 Euros.

7.- Según resulta de informe municipal de fecha 23-09-2002, solicitada nota simple informativa al Registro de la Propiedad, finalmente, por éste último (en fecha 19-07-2002) ha quedado acreditado que el citado inmueble de C/ Mayor, 26, consta inscrito en el citado Registro a nombre de S. por título de adjudicación en subasta, mediante escritura autorizada en Tudela el 26 de junio de 1980, otorgada por el Juez de Distrito de Tudela en funciones de Primera Instancia, y en sustitución de los anteriores propietarios D. Q. y Dña. R..

En cambio, según la información catastral remitida por el Ayuntamiento de Alcampell a esta Institución, sigue constando como titular catastral del inmueble el antes citado Sr. Q., y por éste se ha acreditado haber pagado el I.B.I. correspondiente al año 2002 en curso.

**8.-** El Informe último del técnico municipal, emitido a petición de esta Institución, y fechado en 14-11-2002, sobre el estado del inmueble sito en C/ Mayor, 26, pone de manifiesto que la cubierta, medianera y los anexos posteriores no reúnen las condiciones de seguridad y estabilidad, aconsejando reponer inmediatamente el apuntalamiento de zonas defectuosas y el vallado de la zona de la medianera como protección colectiva.

Por lo que respecta al informe último del técnico municipal, emitido a petición de esta Institución, y fechado en 2-12-2002, sobre el estado del Centro Social de Día y sus afecciones a inmuebles contiguos, pone de manifiesto que se trata de un inmueble en construcción, donde se han realizado la cimentación, estructura y cubierta, pero cuya obra está paralizada y sin actividad, añadiendo que el edificio es aislado, no afectando a inmuebles contiguos, a lo que añade que *“la obra paralizada tendría que estar con valla perimetral de seguridad y protección”*.

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

**PRIMERA.-** Por razón del tiempo transcurrido (y por la ausencia de documentación administrativa al respecto), desde que se llevó a efecto la demolición, por el Ayuntamiento de Alcampell, de la edificación anteriormente existente junto al edificio de C/ Mayor 26, y sobre cuyo solar se promovió la construcción del proyectado Centro Social de Día, no cabe pronunciamiento alguno de esta Institución sobre lo actuado por el Ayuntamiento.

No obstante, sí creemos procedente recordar a dicha Administración local que, en los expedientes de demolición de edificios, tanto si se trata de demoliciones para las que se solicita Licencia por los particulares promotores de las mismas, como si se trata de expedientes de demolición como resultado de expedientes de declaración de ruina, se exija a los particulares promotores, en su caso, la presentación de Proyecto técnico en el que se contemplen las medidas de seguridad consideradas procedentes para la mejor ejecución de la misma, como para prevenir y evitar daños a terceros, o se encargue su redacción por el Ayuntamiento cuando sea éste quien vaya a ejecutarla.

**SEGUNDA.-** La legislación urbanística 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.”*.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, los informes técnicos emitidos, tanto en fecha 8-05-2002, como el último de fecha 14-11-2002, ponen de manifiesto la existencia de un estado de abandono y nulo mantenimiento generalizado del edificio sito en C/ Mayor, 26, aunque los citados informes técnicos adolecen, a nuestro juicio, de la precisión que exigiría la última de las disposiciones antes citadas, esto es, concreción de las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

**TERCERA.-** Consideramos probado que el propietario del inmueble sito en C/ Mayor, 26, no es el Sr. Q., sino S., según resulta de la información registral, y que los datos catastrales no están ajustados a la verdadera titularidad dominical de la finca, por lo que parece procedente, por una parte, requerir a la citada Sociedad para que regularice su situación tributaria para con el Ayuntamiento de Alcampell, y para que, por otra parte, asuma sus obligaciones de conservación de la citada edificación, de las que ha hecho caso omiso durante los años transcurridos desde que se le adjudicó dicha finca en subasta judicial, dando cumplimiento a las órdenes de ejecución que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.

**CUARTA.-** Igualmente, consideramos procedente que el Ayuntamiento de Alcampell, como titular de la obra en construcción del Centro Social de Día, adopte las medidas de protección, seguridad y ornato procedentes en relación con dicha obra, a la vista de lo informado por el técnico municipal.

**QUINTA.-** Consideramos irregular la ausencia en expediente administrativo de una valoración técnica del referido inmueble en la adopción de acuerdo municipal de fecha 5-06-2002, sobre rechazo de la oferta presentada por el Sr. Q., y sobre la contraoferta formulada por el Ayuntamiento.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

### **SUGERENCIA**

1.- Que, previo informe técnico en el que se concreten las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, y plazo de cumplimiento, en expediente tramitado al efecto, se dé orden de ejecución a la Sociedad S., propietaria del inmueble sito en C/ Mayor nº 26, para que ejecute las obras de conservación y reparación que se estimen precisas para la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística de dicho inmueble.

2.- Que por ese Ayuntamiento se requiera a la citada Sociedad, como propietaria registral del inmueble, para que regularice su situación tributaria, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en relación con el inmueble sito en C/ Mayor, 26, y se incoe expediente para reintegro, si procede, al Sr. Q. de las cantidades indebidamente satisfechas por el mismo por tal Impuesto.

3.- Que por ese Ayuntamiento, como titular de la obra en construcción del Centro Social de Día, se adopten las medidas de protección, seguridad y ornato procedentes en relación con dicha obra, a la vista de lo informado por el técnico municipal, para que no se produzcan afecciones perjudiciales a terceros.

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.

**27 de Diciembre de 2002**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**