

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE TOSOS**

**50154 TOSOS (ZARAGOZA)**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 5 de julio de 2002 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En dicho escrito se hacía alusión a que : *“En su día presenté queja a esa Institución (Expte. 396/2001), en relación con lo actuado por el Ayuntº de TOSOS, respecto a un granero que adquirí en su día sobre una leñera de otro propietario.*

*Cuando finalmente el Ayuntº citado adoptó declaración de ruina del edificio (sin darme audiencia como propietario interesado), ejecuté la demolición de la parte que me afectaba, pero no lo hizo así el copropietario de la parte inferior de la edificación, y tampoco el Ayuntº actuó para obligarle a ello o para ejecutar subsidiariamente la demolición.*

*Por mi parte, y ante la necesidad de habilitar ese espacio para ampliar mi espacio habitable en el granero de mi propiedad, solicité y obtuve una licencia con la que inicié la reconstrucción del espacio superior de la edificación.*

*Solicito su mediación e intervención para que se requiera del Ayuntº de TOSOS la ejecución subsidiaria de la demolición de la parte de edificio que corresponde al propietario inferior, para que se me indemnicen los perjuicios derivados de la licencia municipal ilegal que me autorizo la ejecución de las obras, y para que se me informe del procedimiento a seguir para obtener licencia en debida forma para construir en lo que es mi propiedad.*

*La situación está bloqueada por una orden de paralización de las obras dictada por el juzgado, que me impide cerrar la cubierta en la reconstrucción iniciada al amparo de la licencia municipal, y por ello recabo su auxilio para poder llegar a obtener de la Administración municipal de TOSOS lo que son mis derechos edificatorios en mi propiedad judicialmente reconocida.*

*Aportaré copia de las resoluciones judiciales.”*

**TERCERO.-** La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 14-08-2002, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 14-08-2002 (R.S. nº 7285, de 19-08-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de TOSOS informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de lo acordado finalmente por ese Ayuntamiento en relación con la Sugerencia y Recordatorio formulados por esta Institución en Expte. 396/2001-10, de fecha 20-03-2002.

2.- Informe municipal sobre lo actuado por ese Ayuntamiento para que, por parte del copropietario del inmueble declarado en ruina, Sr. V. (que instó la declaración de ruina del edificio, resuelta por esa Alcaldía con fecha 12-08-1999), se procediera a la demolición de su parte de propiedad declarada en ruina, o para su ejecución subsidiaria por ese Ayuntamiento con cargo al mismo, y sobre la resolución adoptada en Expediente Sancionador incoado en la misma resolución antes citada (de 12-08-1999) para dilucidar las responsabilidades de ambos propietarios por negligencia en sus obligaciones de conservación de la edificación.

2.- En fecha 5-09-2002 tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Tosos, de fecha 2-09-2002 (R.S. nº 116), comunicando haber solicitado informe a los Servicios Técnicos de la D.P.Z. para que les indicaran el procedimiento a seguir, por tratarse (según se afirma por el Alcalde en citado escrito) de *“un tema sumamente complejo al mezclarse cuestiones administrativas y de materia civil”*

3.- Tras sendos recordatorios sucesivos dirigidos al Ayuntamiento para que se nos remitiera copia de dicho informe, de los Servicios Técnicos de D.P.Z., en fecha 19-11-2002 tuvo entrada en esta Institución copia del citado Informe, en el que se manifiesta :

*“ ..... En realidad la primera consulta requerida a esta Asesoría, no por el Ayuntamiento sino por los Servicios Técnicos Provinciales, se refería a dilucidar el derecho que asiste a los propietarios cuando una propiedad se halla imbricada con otra y uno de ellos, declarada la ruina, opta por rehabilitar la parte que le corresponde.*

*No obstante, de la documentación aportada se desprende la solicitud del Ayuntamiento de Tosos de que se informe de forma más amplia sobre la situación creada, además, en relación con los actos administrativos dictados por el Ayuntamiento, y por la solicitud del Sr. Q. de legalizar su situación.*

*De la documentación aportada se desprende que con fecha 19 de febrero de 1998, D. Q. solicitó licencia de obras para tirar paredes y granero y posterior reconstrucción en la Casa nº 12 de la Calle Peña Chiquita. Aportó, con su solicitud, informe de Arquitecto Técnico, aunque sin visar, que contenía a su vez una pequeña Memoria valorada. La licencia se concedió con fecha 13 de julio de 1998.*

*El 29 de enero de 1999, el otro propietario, D. V., denuncia las actividades del Sr. Q. y solicita del Ayuntamiento que se declare la ruina del inmueble. El Ayuntamiento solicita de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Zaragoza se le informe sobre el estado del edificio, lo que lleva a cabo el Arquitecto Técnico Provincial, D. T., que concluye su informe considerando el edificio en estado de ruina. Consecuentemente, con fecha 12 de agosto de 1999, el Ayuntamiento declara la ruina inminente del inmueble.*

*Con fecha 19 de junio de 2000, el Sr. Q. vuelve a solicitar licencia, esta vez de Obras Menores, para reforma de cocina y baño, licencia que se concede con fecha 2 de octubre de 2000.*

*Con fecha 26 de marzo de 2001, D. V. solicita del Ayuntamiento que se verifiquen las obras que está realizando el Sr. Q., por no corresponderse con obras menores, por lo que el Ayuntamiento volvió a solicitar informe de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial, que lo hacen con fecha 18 de junio de 2001, confirmando que las obras que se están llevando a cabo en la propiedad de D. Q. no pueden calificarse de obras menores y que, por tanto, necesitarían, además de los trámites legales pertinentes, proyecto firmado por Arquitecto Superior y visado por el correspondiente Colegio. Con fecha 21 de junio de 2001, el Alcalde decreta la paralización de la obra que estaba llevando a cabo el Sr. Q..*

*En el largo período de tiempo que va desde el 19 de febrero de 1998 al 21 de agosto de 2001, además de las actuaciones que se han relatado en la exposición fáctica, los Sres. Q. y V., llevaron sus diferencias al Justicia de Aragón cuyo informe consta en el expediente, y a los Tribunales Ordinarios, dando lugar a dos Sentencias, una del Juzgado de 1ª Instancia nº DIEZ de*

*Zaragoza, y otra en Apelación de la anterior, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, de fecha 14 de junio de 2000.*

*Aún cuando es evidente que las actividades privadas de los mentados señores no pueden ser objeto de este informe, no puede desconocerse la influencia que dichas decisiones judiciales pueden tener en el devenir de unos acontecimientos en los que el Ayuntamiento de Tosos parece estar en el centro.*

*A la vista de cuanto antecede y de conformidad con la documentación aportada, procede emitir el siguiente*

### **DICTAMEN**

*Se declara, como es lógico, que las relaciones propias del derecho privado que afectan a los Sres. Q. y V., quedan fuera de este dictamen.*

*De las actuaciones parece desprenderse que entre los tantas veces mentados vecinos de Tosos, existe una enemistad manifiesta que como tantas veces ocurre en poblaciones pequeñas, tienden a involucrar a la Corporación municipal en base a denuncias y contradenuncias, según sean las decisiones que en cada momento y a instancia de los interesados vaya tomando el Ayuntamiento.*

*El presente dictamen, además de examinar la situación creada a la luz de la legislación vigente y más allá de teorizaciones académico-legales, tiene por objeto buscar soluciones prácticas que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, sirvan al Ayuntamiento de Tosos para solucionar el problema que se le plantea.*

*En este sentido, deberemos de examinar la actuación del Ayuntamiento desde la fecha en que D. Q. solicitó licencia de obras para tirar paredes y granero y reconstruirlas de nuevo en la calle nº 12 de la Calle Peña Chiquita.*

*Dicha licencia, aunque no sea un paradigma de corrección administrativa y se ajuste a la legalidad vigente desde un cierto ejercicio de generosidad, podríamos concluir que no contiene elementos que la invaliden viciándola de nulidad. En efecto, consta de un informe de arquitecto técnico aunque sin visar, y a su vez de una pequeña memoria valorada que, en principio, salvarían el trámite legal para reputarla ajustada a derecho.*

*No se desprende de la documentación aportada que la obra se llevase a cabo en su totalidad, entre otras cosas, porque el beneficiario de la misma puso en conocimiento del Ayuntamiento la imposibilidad de llevar las obras adelante por la negativa de su vecino a permitir la salida de escombros por su propiedad, por lo que deberíamos concluir que, de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de las Normas Subsidiarias Provinciales aplicables al municipio de Tosos al carecer de Normas propias, la licencia ya habría caducado al haber transcurrido, según parece, más de seis meses sin reanudarlas.*

*Posteriormente, el Ayuntamiento con fecha 12 de agosto de 1999, previo informe de los servicios técnicos de la Diputación Provincial, declaró la ruina inminente del inmueble paralizando inmediatamente las obras.*

*Se discute por D. Q. la legalidad de tal actuación, e incluso el informe del Justicia de Aragón califica la actuación municipal como nula de pleno derecho, al no haberse dado audiencia al interesado (D. Q.) y no haber seguido el correspondiente expediente contradictorio. Termina el informe del Justicia sugiriendo la revisión de oficio de tal decisión. Sin embargo, no podemos estar de acuerdo, ni con el fondo, ni con la sugerencia, pues al Ayuntamiento le asistía perfecto derecho a declarar la ruina inminente habida cuenta de que la disciplina urbanística corresponde al Alcalde o al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 191 de la Ley Urbanística de Aragón, en el que se dispone la previa audiencia del propietario y moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, para establecer en el número 2.4 del mismo artículo que si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde bajo su responsabilidad, dispondrá lo necesario.*

*Si a esto añadimos que el informe del Técnico Provincial, D. T., desliza en su informe afirmaciones tales como “su estado actual es muy precario .... al borde del colapso ..... aleros parcialmente hundidos ..... paredes de gran altura que representan un serio peligro para la seguridad especialmente para los habitantes del número 13 de Peña Chiquita .... debe procederse al desalojo y cierre del edificio por riesgo de colapso de sus elementos estructurales ....” llegaremos a la conclusión de que el Ayuntamiento hizo bien en declarar la ruina inminente aconsejado por la alarma plenamente justificada del informe técnico, por lo que obviar la audiencia del interesado que además conocía perfectamente la situación del inmueble y un largo expediente contradictorio, en absoluto invalidaban el acuerdo de 12 de agosto de 1999, declarando la ruina, sin perjuicio de que con posterioridad se tomasen las medidas que pudiesen corresponder.*

*Con fecha 19 de junio de 2000, el Sr. Q., del que no consta si obedeciendo la ruina decretada por el Ayuntamiento, ha derribado, saneado y desescombrado su parte de la propiedad, solicitó como sabemos una licencia de obras menores que le fue concedida por el Ayuntamiento, pero que quedó en suspenso ya que mediando denuncia y girada visita de inspección por los Técnicos de Diputación Provincial, se descubrió que el calado de las obras superaba la licencia solicitada que debería haberlo sido para obras mayores; por tanto, con proyecto técnico redactado por Arquitecto Superior y visado por el Colegio.*

*Nada que oponer a la actuación del Ayuntamiento en cuanto a la concesión de la licencia para obra menor, ya que a la licencia se acompañaba descripción y valoración de la misma, además de un informe de Arquitecto Técnico. Otra cosa es que el beneficiario de la misma no respetase los términos en los que le fue concedida y transgrediese el ordenamiento jurídico, por lo que también al suspenderla de inmediato y previo informe técnico, el Ayuntamiento ha obrado conforme a derecho.*

*Queda pues por resolver cual debe ser la postura del Ayuntamiento ante la nueva solicitud del Sr. Q. para iniciar un expediente de legalización de obras, lo que nos llevar a pensar que en todo o en parte, algunas obras ya se hallan realizadas.*

*Resolviendo esta cuestión, daremos respuesta asimismo a la planteada por los Servicios Técnicos de Diputación Provincial en orden a determinar el derecho que asiste a los propietarios de este tipo de edificios, llamados urbanísticamente complejos, cuando en caso de ruina pretenden reedificar o rehabilitar su propiedad, teniendo necesariamente que usar o afectar a elementos estructurales de carácter común, pero adscritos a la otra propiedad.*

*En primer lugar, deberemos decir que las licencias otorgadas por el Ayuntamiento a favor del Sr. Q. pueden considerarse caducadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 114 de las Normas Subsidiarias Provinciales, aplicables en el municipio de Tosos.*

*De todas las actuaciones administrativas, sólo subsiste una : la declaración de ruina. Puesto que no se informa de las obras llevadas a cabo, no podemos saber a la hora de emitir el dictamen si el Sr. Q. cumplió con la parte que le tocaba en la declaración de ruina, esto es, si derribó, desescombró y saneó los elementos estructurales comunes (el forjado) que*

*también afectan a la propiedad del Sr. V., pero es de pensar que lo haría así, puesto que de otra forma no se sustentaría que el Ayuntamiento concediese con posterioridad la licencia de obras menores, que ladinamente intentó usar el beneficiario para obras mayores, más allá de la mera cocina y baño que en un principio se pretendía. Por tanto, la actitud del Ayuntamiento debe ir encaminada a cerciorarse de que no existe ningún peligro de ruina y que ese estado excepcional de alarma urbanística ha quedado conjurado, y consolidada y saneada la parcela y lo en ella contenido y afectado por la ruina, principalmente el forjado común a ambas propiedades, el granero y la leñera.*

*Comprobado técnicamente lo anterior, el Ayuntamiento, previos los trámites legales pertinentes, previos los informes técnicos correspondientes, proyecto visado por el Colegio y firmado por Arquitecto Superior y justificada la adecuación de lo que se quiere legalizar a lo permitido por las Normas Provinciales aplicables al Ayuntamiento de Tosos, podría iniciar el expediente de legalización instado, teniendo bien en cuenta que la iniciación del expediente en absoluto presupone su aprobación y que, dada la característica de edificio complejo sobre el que se actúa, nada podrá hacerse sin el acuerdo de ambos propietarios al que podrá llegarse de común acuerdo o ganando el derecho a actuar o no actuar en los Tribunales Ordinarios de Justicia, algo que pertenece al ámbito privativo de los contendientes y que en absoluto afecta al Ayuntamiento, que, como es sabido, otorga las licencias, en su caso, salvando el perjuicio que pueda originarse a terceros.*

*En este sentido, conviene que el Ayuntamiento tenga presente la Sentencia de la Sección Quinta de la Sala de los Civil del Tribunal Superior de Justicia de Aragón a los oportunos efectos, siempre insistiendo en que los pleitos de los particulares no afectan en absoluto a la actividad administrativa que pueda desplegar el Ayuntamiento de Tosos.*

*Se contesta asimismo a la cuestión planteada por los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial en el sentido de que no existe una legislación específica aplicable a la problemática que representan este tipo de edificio complejo, definido como aquél en el que una propiedad privada se superpone sobre otra de las mismas características, con existencia de instalaciones y servicios comunes, formando a todos los efectos, una sola edificación.*

*Por tanto, deberá aplicarse en la resolución de problemas derivados de este tipo de construcción, los principios generales del derecho, las reglas*

*de la sana crítica y la analogía que pudiera extraerse de situaciones similares resueltas por las reglas de la servidumbre de medianería o de conformidad con la legislación de la propiedad horizontal.*

*Es una axioma que lo accesorio sigue a lo principal, de modo que si un edificio amenaza ruina, todas las partes implicadas en dicha ruina deberán seguir el mismo tratamiento, aún cuando se deslicen o se hallen superpuestas en otra propiedad, dadas las características constructivas que todavía se observan en algunas poblaciones de la provincia de Zaragoza.*

*A partir de aquí, tendremos que establecer cuales sean los elementos comunes o medianeros que puedan quedar afectados por la ruina, para llegar a la conclusión de que ese elemento común debe de mantenerse en condiciones de soportar la nueva construcción, atendiendo a que cualquier propietario, por anti-económica que sea su decisión, tiene derecho a rehabilitar su propiedad; y por tanto puede exigir que el elemento común se rehaga en condiciones similares a las existentes antes de su demolición ruinosa, teniendo bien en cuenta que si esa parte privativa exigiese a ese medianil (en este caso, el forjado) una adecuación técnica de mayor entidad a la preexistente, sería el gasto de cuenta del rehabilitante.*

*Si lo miramos desde el punto de vista de la legislación horizontal, tendremos que los elementos comunes son responsabilidad de todos los propietarios, al tiempo que todos y cada uno de ellos tendrían la obligación de dejar actuar en su parte privativa para coadyuvar al arreglo o mantenimiento de éstos, y teniendo además en cuenta que las partes privativas deben mantenerse de forma que su estado no resulte perjudicial a los elementos comunes. Mutatis mutandis estas disposiciones pueden aplicarse al caso que nos ocupa, de modo que el Sr. Q. tiene derecho a rehabilitar y el Sr. V. deberá soportar las molestias que se le originen, con independencia de que en este supuesto el deterioro del forjado es consecuencia de la desidia y falta de diligencia del Sr. Q., según declara la Sentencia de 14 de junio de 2000, que en su Fundamento de derecho Tercero establece una suerte de doctrina que sin duda podría aplicarse de forma general a este tipo de edificios al establecer que*

*“Tanto del régimen de copropiedad como del de medianería y el de propiedad horizontal, son conformes y coincidentes en determinados aspectos que son relevantes al supuesto de autos, como lo son, por una parte el derecho a utilizar o aprovechar el elemento común siempre que no perjudique a los demás cotitulares (art. 394 del Código Civil para la copropiedad y art. 579 para la medianería), así como la de contribuir al mantenimiento de lo que es común (art. 395 del Código Civil para la*

*copropiedad, y art. 575 para la medianería y art. 9.1, subapartados b) y c) de la Ley de Propiedad Horizontal para esta última forma de propiedad). Más dudoso es el reconocimiento del derecho a imponer modificaciones en el elemento común. El artículo 397 del Código Civil lo prohíbe para la copropiedad y el art. 7.1 para la propiedad horizontal, permitiéndolo el 577 del Código Civil para la medianería en los términos antes expuestos.”*

**CUARTO.-** A partir de la información y documentación obrante en Expediente previamente tramitado en esta Institución (con número de referencia DII-396/2001-10), y de la aportada al presente expediente, pueden establecerse los siguientes antecedentes de hecho :

1.- Con fecha 19-02-1998, se solicitó licencia de obras para *“tirar paredes granero para construirlas nuevas, suelo y tejado, por estar hundido y en malas condiciones”*, en casa nº 12 de la Plaza Peña Chiquita, de Tosos.

2.- Un informe de Arquitecto Técnico, encargado por el solicitante de la licencia antes citada, fechado en 6-07-1998 (aunque sin visado colegial), y aportado al Expediente por el Ayuntamiento de Tosos, hacía una valoración de los trabajos comunes a realizar en las obras previstas en la casa nº 12 de la Plaza Peña Chiquita, dado que la planta baja pertenecía a otro propietario, que accede por nº 13 de la misma Plaza.

3.- Con fecha 13-07-98, el Alcalde de Tosos expidió licencia autorizando al solicitante de la licencia para *“la realización de obras consistentes en : Derribar paredes de granero, sacar escombros por propiedad de ..... (propietario vecino), construcción de nuevas paredes, suelos y tejado en la vivienda de su propiedad situada en la Plaza Peña Chiquita”*.

4.- En fecha 12-08-1999, el Alcalde de Tosos, atendiendo al parecer (según resulta del Decreto de Alcaldía) a denuncia formulada por el copropietario colindante, y a la vista de informe emitido por Arquitecto Técnico de la DPZ (fechado en 21-07-1999), resuelve declarar en estado de ruina *“eminente”* (suponemos que quería decir inminente) el granero situado en el interior del inmueble nº 13 de Plaza Peña Chiquita, obligando a ambos propietarios al derribo del granero, en un plazo de dos días, y abriendo procedimiento sancionador por incumplimiento de su deber de conservación.

5.- Con fecha 19-06-2000, el antes referido solicitante de licencia solicita al Ayuntamiento de Tosos Licencia de obras para *“cocina y baño”* en casa nº 10 de la Plaza Peña Chiquita.

**6.-** Con fecha 7-07-2000, el referido solicitante de licencia, por procedimiento administrativo, dirige escrito, fechado en 21-06-2000, al Ayuntamiento de Tosos, en relación con la declaración de ruina acordada por el mismo, poniendo de manifiesto la negativa del vecino propietario de planta baja a permitir la ocupación temporal de su leñera y corral para ejecutar la demolición, y solicitando que por el Ayuntamiento se requiera a éste para que posibiliten dicha ocupación temporal para dar cumplimiento a la orden de demolición, bajo apercibimiento de la imposición de multas y sanciones pecuniarias previstas por la normativa urbanística aplicable.

**7.-** Con fecha 2-10-2000, el Alcalde de Tosos concede la licencia de obras menores solicitada para "*acondicionamiento de cocina y baño*" en vivienda sita en Plaza Peña Chiquita nº 10.

**8.-** En fecha 18-03-2001, el solicitante de licencia dirige escrito al Ayuntamiento de Tosos exponiendo que el propietario vecino, requerido por medio de orden judicial (que no se ha aportado al expediente) para que facilitase el acceso al corral para seguir sacando escombros, apuntalar e introducir materiales, lo había impedido.

**9.-** Con fecha 26-03-2001, representante del propietario vecino dirige escrito al Ayuntamiento de Tosos solicitando se verifiquen las obras que se están realizando en Plaza Chiquita 12, inmueble declarado en ruinas, por entender que no se atienden a las Ordenanzas de BOA de 25-04-1991 (haciendo alusión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza), arts. 110, 111 y 113, y esperando se apliquen los artículos 116, 117 y 118.

**10.-** El Alcalde de Tosos, a la vista de la denuncia precedente, con fecha 5-04-2001, resuelve solicitar asistencia técnica a DPZ para que informen si las obras ejecutadas en Plaza Peña Chiquita 12 se ajustan a las condiciones de la licencia otorgada con fecha 2-10-2000 y si no se ajustan, si son compatibles o no con la ordenación vigente.

**11.-** En fecha 9-04-2001, el Ayuntamiento de Tosos recibe escrito de Abogado del propietario vecino, poniendo de manifiesto que el solicitante de licencia, había derribado el granero el día 17 de marzo, vertiendo los escombros sobre su corral, y edificando sobre su leñera un habitáculo de dimensiones superiores a las anteriormente existentes, sin contar con la preceptiva dirección facultativa ni licencia de obras mayores, que se había solicitado la intervención del Ayuntamiento, y en definitiva solicitando la inmediata suspensión de las obras. En el mismo escrito se comunicaba haberse interpuesto demanda en juicio verbal para la suspensión de la obra, en el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Zaragoza.

**12.-** En fecha 18-06-2001, el Ayuntamiento de Tosos recibe informe urbanístico de los servicios técnicos de DPZ, que confirma el carácter de obras mayores en relación con lo ejecutado por el solicitante de licencia, y la procedencia de disponer la paralización de las obras y el requerimiento para solicitar la preceptiva licencia.

**13.-** El Alcalde de Tosos, con fecha 21-06-2001, resuelve requerir al referido solicitante de licencia para que proceda a la inmediata paralización de las obras que excedían del acondicionamiento de cocina y baño, y la incoación de expediente para precisar la compatibilidad o no de las obras con el planeamiento vigente, y requerirle para que solicite, en plazo de dos meses, la preceptiva licencia. Resolución notificada al interesado con fecha 2-07-2001.

**14.-** El solicitante de licencia, en base a un informe de Aparejador de S., sobre la obra realizada en planta 1ª de edificio en nº 12 y 13 de Plaza Peña Chiquita, con fecha 9-08-2001, solicitó al Ayuntamiento de Tosos información urbanística para realizar el encargo del Proyecto Técnico.

**15.-** El Alcalde de Tosos, con fecha 3-09-2001, recabó asistencia técnica a DPZ para cumplimentar la solicitud precedente.

**16.-** El Ayuntamiento de Tosos, mediante escrito de fecha 10-12-2001 (R.S. nº 140, de 13-12-2001) remitió al presentador de la queja el Informe de los Servicios Técnicos de la D.P.Z., sobre legalización de la construcción realizada, en cuyo apartado segundo se aborda el informe urbanístico propiamente dicho de las condiciones urbanísticas de aplicación.

**17.-** Esta Institución, en el Expediente DII-396/2001-10, adoptó resolución, de fecha 20-03-2002, formulando al Ayuntamiento de Tosos :

“... **SUGERENCIA FORMAL** ... para que proceda a la revisión de oficio de la Licencia municipal de obras otorgada por su Alcaldía en fecha 13 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en los artículos 102 y 103, en relación con los artículos 62 y 63 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por considerar esta Institución que su concesión se hizo con infracción del procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

“ ... **RECORDATORIO** ... de que están sujetos a licencia urbanística los actos a que se refiere el artículo 172 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, que la tramitación y resolución de expedientes de licencias urbanísticas debe ajustarse al procedimiento establecido en el artículo 175 de

la misma Ley antes citada, en artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (y en artículos 111 y siguientes de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza), y de que en la tramitación y resolución de expedientes de declaración de ruina es preceptivo dar audiencia a los propietarios y moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, de conformidad con lo establecido en el artículo 191 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.”

El Ayuntamiento de Tosos, en relación con dicha resolución, se limitó a darse por enterado y esperar al informe solicitado a D.P.Z., para adoptar los acuerdos oportunos, según su escrito de fecha 6-06-2002 (R.S. nº 82).

**18.-** Recibido ya por el Ayuntamiento de Tosos el Informe último de la Asesoría Jurídica de la D.P.Z., de fecha 29-10-2002 (arriba reproducido), ya nada obsta, pues, para que por el Ayuntamiento de Tosos se adopten los acuerdos procedentes, en el ámbito de competencias administrativas que le es propio.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Tal y como ya manifestábamos en nuestra anterior resolución sobre este asunto (en Expediente DII-396/2001-10), procede precisar que esta Institución, a la vista de los antecedentes del caso planteado, no puede ni debe hacer pronunciamiento alguno sobre el conflicto jurídico-privado subyacente que se evidencia, entre el presentador de la queja y el propietario vecino, por cuanto dicho conflicto corresponde resolverse ante la jurisdicción civil ordinaria.

En todo caso, coincidiendo plenamente con lo que se indica en informe de la Asesoría Jurídica de D.P.Z., sí parece oportuno informar al presentador de la queja que, justamente, por tratarse de una edificación de propiedad compartida, el reconocimiento de su derecho a rehabilitar la parte de edificación que sea de su propiedad, y el alcance concreto de dicho derecho, en la medida en que afecte a elementos comunes, debe recabarlos del otro copropietario, u obtenerlos, si así procediera, por resolución de la jurisdicción ordinaria, ejercitando ante la misma las acciones civiles que a su derecho convengan.

**SEGUNDA.-** Centrándonos ya en el ámbito estrictamente administrativo, único en el que esta Institución puede actuar, el presentador de la queja fue ya oportunamente informado por el Ayuntamiento de Tosos ( mediante informe urbanístico emitido por los Servicios Técnicos de la D.P.Z., de fecha 13-11-2001, del que le dio traslado el Ayuntamiento mediante escrito R.S. nº 140, de 13-12-2001) de las condiciones urbanísticas de aplicación, y a

las que, en todo caso, debe adecuarse el Proyecto técnico de Legalización de la obra de rehabilitación que, visado por el Colegio Oficial correspondiente, debería presentar a tramitación de licencia urbanística municipal.

En este sentido, consideramos que corresponde al presentador de la queja hacer el encargo a técnico competente, y una vez redactado por éste el Expediente de Legalización (recogiendo, en su caso, las modificaciones de la obra ejecutada que procedan para su adecuación a la normativa de aplicación, y eventualmente a los derechos civilmente reconocidos) presentarlo a tramitación municipal, si efectivamente se pretende la legalización de la obra ejecutada.

Una vez presentado a tramitación municipal, conforme al procedimiento y en el plazo legalmente establecido, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento o denegación, y notificar su resolución al interesado, con ofrecimiento de los recursos procedentes, sin que pueda olvidar el solicitante de la licencia que ésta, en su caso, se otorga siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que enlaza con la necesidad de obtener la conformidad del copropietario de la finca en cuestión respecto a las actuaciones sobre elementos comunes, o resolución judicial que reconozca su derecho a ejecutar la rehabilitación pretendida, y el alcance de tal derecho.

**TERCERO.-** En cuanto a la pretensión del interesado de que se le indemnicen los perjuicios derivados de la licencia municipal ilegal que le autorizó la ejecución de las obras, suponemos que se refiere a la licencia de julio de 1998, sobre la que ésta Institución ya expuso su posición (considerando que debería procederse a su revisión de oficio, opinión que no es compartida por la Asesoría Jurídica de la D.P.Z.), consideramos pertinente recordar que si bien nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de los particulares a ser indemnizados por las Administraciones Públicas 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 (art. 139 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999), la misma Ley establece que el daño alegado debe ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado, y que el plazo para reclamar dicha indemnización prescribe al año de producido el hecho o acto que motive la indemnización.

Por tanto, corresponderá al afectado presentar ante la Administración municipal la reclamación que considere procedente, con expresión de los daños causados, para su oportuna tramitación y resolución por el Ayuntamiento, y, en su caso, por la jurisdicción contencioso-administrativa.

**CUARTO.-** En relación con las cuestiones planteadas en la presente queja, resta pronunciarnos sobre la petición relativa a que el Ayuntamiento de Tosos lleve a efecto la ejecución subsidiaria de la demolición de la parte de edificio que correspondía al propietario inferior.

Consideramos, porque no se nos ha facilitado información que acredite lo contrario, que el Expediente Sancionador abierto por Decreto de Alcaldía de 12-08-1999, en relación con incumplimiento del deber de conservación de la edificación, en el que deberían haberse dilucidado las responsabilidades de los dos copropietarios, no ha sido resuelto hasta la fecha, por lo que procede requerir del Ayuntamiento una resolución al respecto.

El expediente de ruina que nos fue remitido por el Ayuntamiento de Tosos parece limitar la declaración de ruina al granero. No obstante, consideramos que, ejecutada que fue la demolición por el propietario del mismo, parece procedente que por los servicios técnicos del Ayuntamiento se gire visita de inspección a la edificación, en su estado actual, para determinar si procede o no ejecutar alguna demolición en la parte de propiedad del denunciante de la ruina, y si las características de la actuación edificatoria realizada por el presentador de la queja, desde el punto de vista de la seguridad, salubridad y ornato público del edificio, para determinar si procede dictar alguna orden de ejecución al respecto; y, a efectos de su eventual legalización urbanística, si las obras ejecutadas son o no legalizables, insistimos, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, sin perjuicio de los derechos civiles que a cada uno de los copropietarios correspondan y que deberá determinar, en su caso, la jurisdicción ordinaria.

### **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 se adopte la resolución procedente en el expediente sancionador abierto por Decreto de Alcaldía de 12-08-1999, en relación con el incumplimiento de los deberes de conservación, dilucidando las responsabilidades imputables a cada uno de los copropietarios del edificio.

**2.-** Que por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se gire visita de inspección al edificio al que se refiere la queja, para verificar, por una parte, si desde el punto de vista de seguridad, salubridad y ornato público del mismo se considera procedente o no dar alguna orden de ejecución a alguno, o a

ambos copropietarios del mismo, en relación con la situación de ruina declarada en su día, y en caso afirmativo se dicte la misma, procediendo, en caso de incumplimiento por los requeridos, por vía de ejecución subsidiaria; y, por otra parte, para que se verifique si las obras realizadas, excediéndose de la licencia concedida para acondicionamiento de cocina y baño, son o no legalizables desde el punto de vista de la normativa urbanística de aplicación, en orden a la resolución, en su día, de la petición de licencia de legalización.

3.- Que una vez sea presentada ante ese Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización de las obras, acompañada de la documentación técnica preceptiva (Expediente de Legalización redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente), se dé a la misma la tramitación legalmente prevista, y se adopte resolución expresa, notificando la misma a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Por otra parte, **INFORMAR al presentador de la queja**, atendiendo a su petición :

1.- Que el procedimiento a seguir, desde el punto de vista estrictamente administrativo, para legalizar las obras realizadas pasa por las siguientes actuaciones :

- Encargar la redacción del documento técnico (Expediente de Legalización) a técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha redacción el técnico deberá tener en cuenta las normas urbanísticas de aplicación (que le fueron facilitadas por el Ayuntamiento de Tosos, mediante informe urbanístico emitido por los Servicios Técnicos de la D.P.Z., de fecha 13-11-2001, del que le dio traslado el Ayuntamiento mediante escrito R.S. nº 140, de 13-12-2001), y eventualmente las limitaciones que a su derecho impongan las relaciones jurídico-privadas con el copropietario del edificio.

- Presentación ante Registro General del Ayuntamiento de Tosos de la solicitud formal de legalización, acompañada de la antes citada documentación técnica, para su tramitación legal, conforme al procedimiento establecido en el artículo 175 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

- El Ayuntamiento, previos los informes preceptivos, debe resolver sobre dicha solicitud de licencia en el plazo máximo de tres meses (por tratarse de obras mayores, conforme a lo establecido en el antes citado art. 175 de la Ley 5/1999), y notificar la resolución a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes, conforme a lo establecido en los artículos 42 y 58 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

**2.-** En todo caso, puesto que las licencias urbanísticas se otorgan siempre dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por tratarse de una edificación de propiedad compartida, el reconocimiento de su derecho a rehabilitar la parte de edificación que sea de su propiedad, y el alcance concreto de dicho derecho, en la medida en que afecte a elementos comunes, debe recabarlo del otro copropietario, u obtenerlo, si así procediera, por resolución de la jurisdicción ordinaria, ejercitando ante la misma las acciones civiles que a su derecho convengan.

**3.-** Que si, al amparo de lo establecido en el artículo 139 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, se considera con derecho a indemnización por daños o perjuicios que le haya causado el Ayuntamiento de Tosos, al otorgarle licencia de obras en 1998, debe presentar dicha reclamación ante la citada Administración local, con expresión de la causa de los daños y su valoración económica, para que por dicha Administración se instruya expediente, debiendo tener en cuenta que el derecho a tales reclamaciones de responsabilidad patrimonial prescribe al año de producirse el hecho causante del daño.

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.

**26 de Diciembre de 2002**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**