

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE VALDEROBRES
44580 VALDEROBRES (TERUEL)**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 4-08-2003 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicho escrito se exponía :

“Me dirijo a ustedes para exponerles un problema que los vecinos de la calle San Roque y adyacentes, en Valderobres, venimos arrastrando ya hace demasiado tiempo y ni nuestro Ayuntamiento, ni nadie no parece tener intención de ayudarnos a solucionar.

En febrero de hace tres años, se declaró un incendio en un edificio de la mencionada calle San Roque. Aparte de los desperfectos en el ya de por sí deficiente edificio, el incendio no tuvo mayores consecuencias, sin embargo a los pocos días se instaló un andamio para, suponemos, acabar de demoler el edificio y eliminar el peligro que éste representaba.

Dicho andamio se sitúa en el centro mismo de la calle, bloqueando por completo el paso tanto de vehículos como de personas; dada la situación y colocación del andamio los vecinos pensamos que la obra se acabaría a los pocos días y recuperaríamos el normal acceso a nuestras viviendas. Pero para nuestra sorpresa las obras se abandonaron inconclusas a los pocos días, dejando el andamio parapetado en plena calle y el edificio intacto.

Tres años después, sigue ahí.

Hay que entender que se trata del casco antiguo de la población, con calles estrechas y cuestas empinadas, por lo que se da la circunstancia que la calle que corta el andamio es la única a través de la cual se puede acceder a nuestras viviendas con un vehículo. El tener dicha estructura cortando el paso nos impide a los vecinos todo tipo de actividades, desde las más cotidianas, como el reparto del butano o descargar nuestras compras, como otras más acuciantes como acometer reformas u obras en nuestras casas, cosa que muchos vecinos quieren hacer y les resulta imposible.

Ante la situación y pese a nuestras reiteradas quejas, nuestro Ayuntamiento no nos ha aportado ninguna solución, y lo que es más, no nos ha aportado ninguna explicación de por qué se ha dado esto y por qué se prolonga tanto en el tiempo. No sólo ha ignorado el problema y las necesidades de los vecinos durante estos años sino que además, nos ha ido dando falsas esperanzas e informaciones en torno a la solución que han resultado ser absolutas mentiras.

Por si el problema del andamio fuera poco, el edificio que se quemó quedó deshabitado y en un estado semiruinoso, en estos tres años se ha llenado de todo

tipo de porquería y restos causando olores y presencia de animales absolutamente insalubres.

Como decía antes los vecinos nos sentimos desprotegidos y olvidados ante esta situación, nuestro Ayuntamiento hace caso omiso de nuestros ruegos y quejas y ya no sabemos a quién acudir o como solucionarlo.

No se si el caso que les he expuesto es de su competencia o no, pero en caso de que si lo fuera, les rogaría en mi nombre y en el de todos los demás vecinos de la zona, que hicieran lo que estuviera en su mano para interceder ante el Ayuntamiento y ayudarnos a solucionarlo, si no de forma definitiva, por lo menos de forma que nos permitiera recuperar el paso por nuestra calle.”

TERCERO.- Admitida a trámite de mediación la queja, y asignada su instrucción al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones :

1.- Con fecha 21-08-2003 (R.S. nº 6397, de 22-08-2003) se solicitó al Ayuntamiento de Valderrobres informe sobre la cuestión planteada en la queja, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento sobre las actuaciones realizadas y expediente, o expedientes, tramitados en relación con la situación a que se alude en la queja presentada, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada de los mismos, y explicación de las medidas adoptadas al respecto.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales sobre el estado del edificio incendiado, al que se alude, y sobre si procede o no su declaración en ruina y demolición.

2.- Tras recordatorio de dicha solicitud de información, remitido al Ayuntamiento de Valderrobres con fecha 19-09-2003 (R.S. nº 7314, de 23-09-2003), dicha Administración Local respondió a lo interesado mediante escrito con R.S. nº 912, de 8-10-2003, que tuvo entrada en esta Institución el pasado día 9-10-2003, y en el que su Alcalde-Presidente nos manifestaba:

“Recibidos dos escritos de esa Institución solicitando de este Ayuntamiento informe :

- Sobre las actuaciones realizadas y expediente, o expedientes tramitados, en relación con la actuación a que se alude en queja presentada ante esa Institución, con remisión de copia íntegra y compulsada de las mismas y explicación de las medidas adoptadas al respecto.

- De los servicios técnicos municipales sobre el estado del edificio incendiado al que se alude y sobre si procede o no su declaración de ruina y demolición.

Habida cuenta de ello aparte de enviar copia, debidamente cotejada de todos los documentos que obran en el expediente, de acuerdo con su solicitud, igualmente tengo a bien informar sobre la serie de actuaciones realizadas :

Primero.- El expediente del que se adjunta copia se inició con fecha 19 de febrero de 2000 a raíz de un incendio en edificio de la c/ San Roque, 16.

Segundo.- El 20/02/2000, por D. J... M^a C..... R..., Arquitecto Técnico municipal informa a esta Entidad Local, previo requerimiento hecho por esta Alcaldía no solo de los hechos sino también de la situación en que quedaban los inmuebles después del incendio, recomendando, por escrito, dado el peligro existente :

- El apuntalamiento de la fachada y edificios colindantes.*
- Iniciar la demolición total del edificio afectado.*

Tercero.- El 21/02/2000 el Sr. Alcalde-Presidente resuelve apuntalar y demoler los edificios por haber quedado afectada su estructura sitios en Santa Teresa 8 y 10, San Roque 16 y 18 (ambos con entrada por dos calles) y San Roque, 20.

De dicha decisión se da cuenta al Gobierno de Aragón, Comisión de Patrimonio Cultural, dado que la zona donde se encuentran los inmuebles deteriorados está declarada como Conjunto Histórico al que se acompaña informe del Técnico municipal reseñado en el punto "Segundo".

Cuarto.- El 24/02/2000, el Ayuntamiento Pleno aprobó incoar de oficio Expediente de declaración de ruina de los edificios sitios en calle Santa Teresa, 8 y 10; San Roque, 16, 18 y 20 de esta localidad.

Dicho acuerdo fue comunicado a los que se supone son sus propietarios ya que en el expediente no obra Nota simple informativa, expedida por el Registro de la Propiedad de Alcañiz, al que pertenece este municipio, sobre quienes lo puedan ser en las siguientes fechas, pero que se supone lo son :

R.... M..... A....., Santa Teresa, 8, el día 04/04/2000.

P.... V.... S....., San Roque, 16, el día 03/04/2000.

W.... y M^a T.... C..... (notificada por carta certificada) 12/04/2000.

Quinto.- En mayo de 2000 se confecciona por el Sr. Arquitecto Técnico por encargo del Excmo. Ayuntamiento proyecto de derribo que obra sin firmar y visar.

Sexto.- Existen además fotocopias del CU-1 (San Roque, 12, 16, 18 y Santa Teresa, 10) además de fotografías de los edificios.

Es necesario informar a esa Institución que en este tema esta Alcaldía ha tenido las puertas abiertas para resolver cualquier cuestión que se planteara por toda persona que estuviese interesado en ello y que lógicamente la cuestión no es de disposición sino de rango económico.

A raíz de ello se han mantenido contactos con los propietarios de los inmuebles a fin de que por ellos mismos, bien se verificara el derribo o se cediera el inmueble al Ayuntamiento y fuese este quien lo llevara a feliz término la demolición. En unos casos se han limitado a dar buenas palabras y en otros la llamada por respuesta.

El pasado día 2 del actual mes, con el fin de iniciarse por este Ayuntamiento expediente de ruina, se ha solicitado del Registro de la Propiedad "Nota Simple" de la inscripción de los inmuebles afectados para notificarles no sólo el expediente de ruina sino para concederles un plazo para que verifiquen la demolición ellos mismos o en caso contrario el Ayuntamiento que tengo el honor de presidir lo realizaría de forma subsidiaria pasándole los gastos."

A dicho Informe de Alcaldía se acompaña la siguiente documentación :

1.- Informe del Arquitecto Técnico, Sr. C.... R....., fechado en 20-02-2000, en el que se pone de manifiesto :

“Realizada visita de inspección ocular al edificio incendiado en la Calle San Roque, la noche del sábado 19 y el domingo día 20 de febrero por la mañana junto al Sr. Concejal de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento y el albañil D. E... B..... He resuelto “in situ” declarar al edificio afectado Ruina Inminente Total, ya que se han producido los primeros desprendimientos de la estructura horizontal, durante el incendio, después de la intervención y en espera de que continúen los desprendimientos por el efecto de debilitación estructural y la humedad de las aguas vertidas para su apagado.

En el mismo lugar se recomendó por mi las instrucciones necesarias y de carácter urgente para el corte de paso a personas y vehículos, ante el inminente peligro y el apuntalamiento de fachada y edificios colindantes (en estado pésimo estructuralmente) e iniciar el proceso de demolición total del edificio afectado, iniciando éste en sentido descendente, desde la cubierta hasta la planta baja, una vez apuntalado el edificio. Resultando el presente informe como constancia de las determinaciones verbales tomadas durante y después del incendio.”

2.- Resolución adoptada por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valderrobres, de fecha 21-02-2000, del siguiente tenor literal :

“En virtud de las competencias que tengo otorgadas por el art. 192,1 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, esta Alcaldía procede a dictar la siguiente RESOLUCION.

Visto el estado en que se encuentran las fincas sitas en calle Santa Teresa 8 y 10 (también San Roque 16 y 18 al ser edificaciones que conectan con dos calles), siendo su estado de extrema peligrosidad, se procede a RESOLVER alterar el estado físico de dichas fincas hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Se procede por tanto, en virtud de las competencias que tengo otorgadas por los arts. 192 de la Ley 5/99 urbanística de Aragón, y 38,3 de la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural aragonesa, a apuntalar dichos edificios y proceder a demoler prácticamente en su totalidad, debido a que han quedado afectados estructuralmente según queda claramente detallado en el informe emitido por el aparejador municipal. No puede realizarse un proyecto de derribo, por cuanto existe un peligro inminente, lo cual exige una actuación inmediata por parte del Consistorio. Dicha demolición afectará estructuralmente al edificio sito en C/ San Roque nº 20, por lo que, en situación también de ruina, aunque aún no existe peligro como en el resto de edificios, se procederá a apuntalar, en espera de un expediente completo de ruina, y a solicitar a la Diputación General de Aragón el tipo de actuación a seguir.

Dicha actuación se realizará sin perjuicio de proceder a iniciar paralelamente el correspondiente expediente de ruina.

El gasto de las operaciones deberán ser sufragados por el propietario de las mismas en el 50 % de su importe excluido el suelo, en virtud de lo establecido por la Ley 5/99, así como el art. 38,2 de la Ley 3/99.

Quedando situada la problemática dentro del Casco antiguo de la población, con incoación de conjunto histórico, debe comunicarse dichas actuaciones al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de la Diputación

General de Aragón. Asimismo, iniciado el expediente de ruina, deberá concederse audiencia a dicho departamento.

Contra la presente, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, en las oficinas municipales o registro conocido. La ejecución en todo caso no será paralizada por cuanto existe una situación de interés público y social prioritario, salvo que el Departamento de protección de Patrimonio Cultural, en virtud de las competencias que tiene otorgadas por la Ley 3/99, determinase lo contrario.”

3.- Copia de la notificación de la precedente Resolución a Diputación General de Aragón (Dep. Protcc. Patrimonio Cultural Aragonés), remitida por correo certificado el mismo día 23-02-2000 (R.S. nº 117).

4.- Copia de certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Valderrobres, en sesión de 24-02-2000, por el que se aprobó incoar de oficio expediente de declaración de ruina de los edificios sitos en C/ Santa Teresa nº 8 y 10, y San Roque nº 16, 18 y 20. El texto del acuerdo adoptado dice literalmente :

“Que fundamenta dicha incoación en los arts 191 de la Ley 5/99 urbanística de Aragón y 38 de la Ley 3/99 de protección de Patrimonio Cultural aragonés.

Descripción de los edificios

Las fincas afectadas son las siguientes :

a) Finca sita en calle Santa Teresa nº 8

b) Finca sita en calle Santa Teresa nº 10 con prolongación hasta calle San Roque nº 18

c) Finca sita en calle San Roque nº 16

d) Finca sita en calle San Roque nº 20

Registralmente constan como propietarios :

a) Santa Teresa nº 8..... R..... M..... A.....

b) Santa Teresa nº 10 J.... O.... P....

c) San Roque nº 18 R..... M..... A....

d) San Roque nº 20 W..... J.... y Mª T.... C....

e) Registralmente el nº 16 de la calle San Roque no existe, pero teniendo en cuenta la naturaleza NO obligatoria del registro, y en base a la cédula catastral existente a nombre de P.... V.... S...., es posible que exista escritura a nombre de sus herederos (constan dos hijos).

Situación estructural

Fruto del incendio producido en los días 19 y 20 de febrero de 2000, en el nº 16 de la calle San Roque, se descubre una situación de ruina inminente en toda la manzana compuesta por todos los edificios descritos en el punto anterior. Del informe emitido por el Aparejador municipal el cual declara ruina inminente total y operaciones de alteración física de los edificios, se desprende una situación de peligro inminente. Se hace constar por parte de esta Secretaría, que las fincas sitas en Santa Teresa 8 y 10, y San Roque 16 y 18, ya se encontraban en dicha situación en fecha anterior al incendio, con la fachada de la calle Santa Teresa totalmente derruida por el paso del tiempo. El incidente no ha hecho más que empeorar una situación ya de por sí pésima, al debilitar más si cabe, la escasa estructura aún existente.

Al respecto de la finca en calle San Roque nº 20, la situación es similar. El edificio presenta una grieta en la fachada de la calle Pedro III, e interiormente se encuentran deficiencias estructurales que implican que una labor de rehabilitación y

conservación superaría el 50 % del valor del edificio excluido el suelo. Asimismo, dicha finca se apoya (como ocurre en prácticamente todo el casco antiguo) en el edificio colindante, esto es, el nº 18 de la calle San Roque. En inspección ocular, puede verse cómo la pared medianera entre ambos edificios, no llega hasta el suelo, sino que finaliza en el marco de la puerta del nº 18. Así, la demolición de los edificios en situación de peligro inminente daría lugar necesariamente también al derribo del nº 20. En todo caso, deberá emitirse este informe al Departamento de protección de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón en virtud de las competencias que tiene otorgadas por el art. 38 de la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural Aragonés.

Por todo ello,

Este Consistorio RESUELVE APROBAR LA INCOACION DE EXPEDIENTE DE RUINA INMINENTE TOTAL, de los edificios descritos, debiendo trasladarse dicha resolución a sus propietarios, esto es, D. J.... O.... P....., D. R.... M.... A....., herederos de Dña. P.... V.... S....., y D. W.... J.... y Mª T.... C....., otorgándoles el plazo de 15 días para que puedan comparecer en este Consistorio y formular cuantas alegaciones consideren oportunas en defensa de sus legítimos intereses.”

5.- Copia de la notificación al Ayuntamiento de Valderrobres, con fecha 22-03-2000, del acuerdo de Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de Teruel, de fecha 14-03-2000, por el que se acordó :

“Comunicar al Ayuntamiento de Valderrobres que esta Comisión de Patrimonio Cultural se da por enterada del informe técnico realizado por el Arquitecto de la Sección de Patrimonio Cultural D. J.... A... G....., así como de la resolución emitida por ese Ayuntamiento.”

6.- Copia de la comunicación del acuerdo municipal de incoación del expediente de ruina, adoptado en sesión de 24-03-2000, notificación fechada en 3-04-2000, a los propietarios :

A D. R.... M.... A....., recibida con fecha 4-04-2000.

A Herederos de Dña P.... V..... S....., recibida con fecha 3-04-2000.

A D. W.... J.... y Mª T..... C....., certificada con fecha 12-04-2000.

Y de la misma comunicación dirigida a DGA, Dpto. de Patrimonio Cultural (Teruel), y a la Dirección General de Urbanismo.

7.- Copia de la notificación al Ayuntamiento de Valderrobres, con fecha 30-05-2000, del acuerdo de Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de Teruel, de fecha 23-05-2000, por el que se acordó :

“Informar al Ayuntamiento de Valderrobres que esta Comisión se da por enterada del expediente de declaración de ruina en los citados edificios.”

8.- Copia del escrito dirigido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Valderrobres, con fecha 11-04-2000, R.S. nº 235, al Aparejador Municipal, D. J.... Mª C.... R....., solicitándole el Proyecto Técnico de derribo.

9.- Copia del Proyecto Básico y de Ejecución, de derribo, en C/ San Roque, 16, 18 y 20, y Santa Teresa nº 8 y 10, en Valderrobres, sin firmar ni visar, y sin presupuesto.

10.- Copias de Fichas CU-1, de fincas urbanas sitas en C/ San Roque nº 14, en C/ San Roque nº 16, en C/ San Roque nº 18, en C/ Santa Teresa nº 8.

11.- Copia de instancia presentada al Ayuntamiento en fecha 11-07-2003, exponiendo : *“Como hace dos años (o tres) sigo teniendo el mismo problema con la casa calle S. Roque 19 sin poder entrar, y otra vez el mes de agosto vendrá mi hija con los nietos, no es lógico que tenga que buscar una casa, teniéndola propia, además de seguir pagando los gastos de contribución y todos los arbitrios del Ayuntamiento”,* y solicitando : *“Espero solución a este problema como hace dos años, y pido que se haga algo para arreglar esta calle”.*

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El simple examen del Informe remitido por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Valderrobres, y de la documentación que se adjunta al mismo, confirma, sin necesidad de más pruebas, el motivo de la queja presentada, pues si bien es cierto que la actuación municipal, inicialmente (al producirse el incendio), respondió a lo que era exigible a la misma, tras aprobarse por el Ayuntamiento Pleno la resolución de 24-02-2000, por la que se acordó incoar el Expediente de ruina de los edificios sitos en C/ Santa Teresa, 8 y 10, y C/ San Roque, 16, 18 y 20, y dar audiencia a los propietarios, éste se paraliza y ya no hay constancia (excepción hecha de la redacción del Proyecto Técnico de derribo, en mayo de 2000, sin que llegue a firmarse ni visarse el mismo) de actuaciones municipales hasta el pasado día 2 de Septiembre de 2003 (más de tres años después, tal y como se denunciaba en la queja), y en esta fecha última para, según se dice, volver a iniciar el Expediente de ruina, repitiendo actuaciones que ya fueron realizadas en el año 2000 (como es la audiencia a los propietarios, excepción hecha de la relativa a D. J.... O.... P...., a quien no consta se notificase en dicho año).

SEGUNDA.- Procede recordar a este respecto que 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, en su artículo 74.1, establece que *“el procedimiento, sometido al criterio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites”.* La acreditada paralización de actuaciones municipales durante tres años, en el caso a que se refiere la queja, ha incurrido en vulneración de dicha disposición.

Ante una situación que los informes técnicos, y de Secretaría, y la propia Resolución inicial de Alcaldía, de 21-02-2000, y acuerdo municipal de 24-02-2000, definían, ya en el año 2000, como de ruina inminente y total, constatamos que el expediente de declaración de ruina ha estado paralizado durante tres años, y que la demolición no ha pasado de la fase de encargo del Proyecto Técnico.

Como quiera que el acuerdo de incoación del expediente de ruina, con la excepción antes citada, relativa al Sr. O... P...., ya fue notificada a los propietarios, dándoles la preceptiva audiencia, y sin que conste la formulación de alegaciones al respecto, no existe justificación alguna para la paralización de actuaciones municipales; y la invocación de las dificultades económicas no es de recibo, toda vez que se trata de una demolición cuyo coste (de no llevarse a efecto por los

propietarios, a los que tampoco consta que se haya requerido a tal fin) corresponde sufragar a los propietarios, por haber incumplido sus deberes de conservación de la edificación.

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

Que, dando efectivo cumplimiento a lo establecido en el antes citado artículo 74.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, y sin más demora, se impulsen, hasta su resolución definitiva, los expedientes de declaración de ruina, y demolición, en su caso, de los inmuebles sitos en C/ Santa Teresa, 8 y 10, y C/ San Roque, 16, 18 y 20, de Valderrobres, por vía de ejecución subsidiaria, a costa de sus propietarios, si preciso fuera, para restablecer las condiciones normales de tránsito por las vías urbanas afectadas, informando periódicamente a esta Institución de las actuaciones que vayan realizándose, para su traslado al presentador de la queja.

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.

24 de Octubre de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE