

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ORCAJO
50366 ORCAJO (ZARAGOZA)**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 18 de Diciembre de 2002 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En dicha queja se hacía alusión a *“que en el Municipio de ORCAJO, de esta provincia, en la comarca de DAROCA, se puede apreciar la existencia de múltiples edificios en situación ruinoso, que suponen un peligro manifiesto para las personas que acudimos a dicha localidad, sobre todo en la época estival.*

Esta situación se ha denunciado al Ayuntº de ORCAJO, Admon. que ha hecho caso omiso.

Se ha denunciado también a la DGA, pero ésta se remite a la competencia municipal en materia urbanística de conservación de la edificación.

Solicitamos la mediación de esa Institución para que se investigue la situación de ruina generalizada que se ha puesto de manifiesto, y para que el Ayuntº adopte las medidas legalmente procedentes en beneficio de la seguridad, salubridad y ornato público de dicha localidad.”

TERCERO.- La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 2-01-2003, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 2-01-2003 (R.S. nº 146, de 8-01-2003) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de ORCAJO informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de la situación de ruina que, según la queja presentada, afecta a muchas de las edificaciones de esa localidad, y de las medidas adoptadas por esa Administración local para recabar los informes técnicos preceptivos ante situaciones de ruina, y la adopción de las resoluciones procedentes en cada caso.

2.- Informe acerca de lo actuado por ese Ayuntamiento en relación con las quejas por razón de tal situación de ruina se han presentado ante esa Administración local.

3.- Rogamos se nos remita Plano de ordenación urbanística de ese Municipio, o Plano Catastral de Suelo Urbano, con indicación en el mismo de las edificaciones en situación o estado ruinoso, especificando en cada caso, sí se ha tramitado o no respecto a cada uno de ellos, expediente de declaración de ruina o si de ha dictado alguna orden de ejecución a sus propietarios.

2.- En fecha 3-03-2003 tuvo entrada en registro de esta Institución un escrito de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Orcajo, fechado en 19-02-2003 (R.S. nº 6/03, de 21-2-03), manifestando :

“Con relación a su escrito se debe indicar lo siguiente :

- Que no es cierto que a la persona que presentó su queja ante este Ayuntamiento no se la haya hecho ni caso, ya que este Ayuntamiento tenía previsto anteriormente la declaración de ruina de varios edificios en el casco urbano de este Municipio, por lo que no fue impulsada sólo por la petición del solicitante, de tal manera que este Ayuntamiento solicitó de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza la designación de un Técnico para que redactara Informe Técnico sobre dicho estado ruinoso de varios edificios, cuyo informe técnico consta en este expediente del Ayuntamiento, luego no es cierto que no se haya hecho ni caso a la queja presentada.

- Que en dicho informe técnico se señalan el estado de “ruina” para varios edificios, pero no el de “ruina inminente”, y en otros edificios para que se adopten medidas de salubridad, sanidad y ornato público (sin llegar al estado de ruina), por lo que había que instruir expediente contradictorio dando audiencia a los propietarios de los mentados edificios.

- Que la casi totalidad de los edificios ruinosos son de construcción de adobe, barro, algo de yeso, con cañizos ... y están así desde hace muchos años, sin casi peligro alguno.

- Que a la vista del citado informe técnico, la Alcaldía dictó Providencia para dar audiencia a los propietarios, y se remitiese a cada uno, copia de la Providencia, y fotocopias del informe técnico, de fotografías y de planos, para que alegasen lo que estimasen conveniente a su derecho, dándoles opción a los mismos para donasen o cediesen sus inmuebles al Ayuntamiento para fines de interés municipal.

- Que la Alcaldía avisó personalmente a los vecinos del peligro de dichos edificios dado el escaso número de habitantes (47) de este Municipio.

- Que la gran dificultad, casi imposibilidad, que ha encontrado este Ayuntamiento es que una buena parte de los propietarios están ilocalizables, no se sabe su domicilio, y se está intentando su notificación, ello ha ocasionado un retraso considerable en la tramitación.

- Que por otra parte se pretende realizar una actuación conjunta de Ayuntamiento y propietarios para aprovechar las maquinas que puede ceder gratuitamente la Diputación Provincial de Zaragoza, si daban su conformidad los propietarios.

- Que a lo indicado más arriba se une la circunstancia de que algunos de los propietarios han mostrado su intención de donar o ceder gratuitamente el edificio de su propiedad al Ayuntamiento, y ello supone iniciar expedientes con escrituras públicas ante Notario e inscripción en el Registro de la Propiedad, que también requiere su tiempo.

- Que es intención de este Ayuntamiento solucionar esta situación cuanto antes, sin que en ningún momento, repetimos, haya habido dejadez alguna en este asunto.

- Que en cuanto estén todos los edificios derruidos se informará al Justicia de Aragón.

- Que se unen al presente escrito fotocopias del plano de los edificios en ruina, como se solicita.

Es todo lo que tengo que informar o trasladar a V.E. conforme a lo solicitado para su conocimiento y efectos.”

3.- Mediante escrito de fecha 11-03-2003 (R.S. nº 2035, de 13-03-2002), se solicitó ampliación de información, y en concreto :

1.- Copia íntegra compulsada del Informe o Informes técnicos elaborado por los servicios de la Excma. Diputación Provincial de Zaragoza, para ese Ayuntamiento. (Al Informe municipal recibido en esta Institución sólo se adjunta fotocopia de la carátula del citado Informe, y de Planos catastrales de situación de las fincas, pero no el texto del informe o informes sobre los distintos edificios, que es lo que solicitamos como ampliación de información).

2.- Copia íntegra compulsada de cada uno de los expedientes abiertos a cada uno de los edificios a los que se hace mención en el Informe de D.P.Z., con sucinto informe de lo actuado por esa Administración local hasta la fecha de nuevo informe a esta Institución respecto a cada uno de ellos.

4.- Mediante escrito de fecha 29-04-2003 (R.S. nº 3258, de 30-04-2003) se dirigió al Ayuntamiento de ORCAJO recordatorio de la petición de

ampliación de información. En respuesta a lo interesado, en fecha 27-05-2002 recibimos copia de los informes técnicos emitidos en relación con los siguientes inmuebles :

En Plaza de España nº 1 y nº 5; en C/ del Barrio Nuevo nº 12, nº 14, nº 22, nº 24, nº 27, nº 30, nº 56 y el nº 62; en C/ del Medio nº 5 y nº 18; en C/ del Moral nº 13, nº 15, nº 17, y nº 22; en C/ de la Parra nº 12, nº 13, nº 14, nº 16, nº 18, nº 15, nº 20, nº 21, nº 28, nº 34, nº 36, nº 38, nº 40, nº 42, nº 44, nº 50, nº 60, y nº 62.

Nada se nos dice, sin embargo, sobre las resoluciones y actuaciones administrativas adoptadas por el Ayuntamiento de Orcajo, a la vista de los precedentes informes técnicos.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El artículo 191 de la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece :

“1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiere.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos :

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del suelo.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de esta Ley. (en el que se faculta al Ayuntamiento a optar por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la imposición de sanciones que pudieran corresponder).

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los

obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.”

A la vista de lo establecido en dicha disposición legal, y a la vista de los informes técnicos emitidos, corresponde al Ayuntamiento adoptar las resoluciones procedentes respecto a cada uno de los edificios e inmuebles a los que se ha hecho referencia.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, procede recordar al Ayuntamiento de Orcajo 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”*.

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 en ejercicio de las competencias que le están atribuidas por la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y a la vista de los informes técnicos emitidos se acuerde la incoación e instrucción de expediente de declaración de ruina en relación con edificios a los que se alude en queja y denunciados ante ese Ayuntamiento, adoptando las resoluciones que en cada caso sean procedentes, conforme a lo dispuesto en el art. 191 de la antes citada Ley Urbanística de Aragón.

Por otra parte, **INFORMAR al presentador de la queja :**

Que en caso de producirse daños, como consecuencia de la inactividad municipal en relación con los edificios denunciados en situación de ruina, al amparo de lo establecido en el artículo 139 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, podrían reclamar la indemnización por daños o perjuicios, siempre que el daño alegado sea 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 produce el hecho o acto que motive la indemnización (art. 142.5 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999).

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

29 de Mayo de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE