

**Expte. DII-1147/2001-10**

647.818/02 a.l.

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
Plaza del Pilar, 18  
50003 ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 20-11-2001 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja colectivo.

**SEGUNDO.-** En dicho escrito se hacía referencia al incumplimiento del deber de conservación en que habría incurrido la empresa CONSTRUCCIONES P....., S.L., como propietaria de edificio sito en Avda. Cataluña 32, Dpdo, en Zaragoza. Y en la misma se hace alusión a que :

*“Primero.- Desde comienzos del pasado año 2000 es intención de la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L. proceder al derribo del edificio sito en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo.*

*Para ello fue solicitada ..... Licencia de Obras para proceder al derribo del edificio ..... en expediente nº 3.008.419/2000. En su solicitud ..... ocultó la existencia de las 9 viviendas con inquilinos en régimen de arrendamiento que existen en dicha edificación.*

*Segundo.- Como inquilinos del inmueble no tuvimos conocimiento ..... de la intención de esta mercantil de proceder al derribo de la finca por lo que nos encontramos en una situación de total indefensión. Motivo por el cual se procedió ..... mediante comparecencia ante la Delegación del Gobierno en Aragón en fecha 30 de Marzo de 2000, a dejar constancia de la existencia de las 9 viviendas con inquilinos en régimen de arrendamiento que existían en el edificio .....*

*El mismo día 30 de Marzo de 2000 ..... procedió mediante comparecencia ante el Area de Urbanismo, Disciplina y Registro de Solares del Ayuntamiento ..... a manifestar la existencia de los 9 contratos de arrendamiento en vigor que existían en el edificio así como que dichas viviendas se encontraban habitadas .....*

Tercero.- Del mismo modo en fecha 31 de Marzo de 2000 los inquilinos ..... procedieron a presentar sendos escritos ante la Delegación del Gobierno en Aragón, Jefatura de la Policía Local de Zaragoza así como ante el propio Ayuntamiento de Zaragoza. ....

Cuarto.- A la vista de las comunicaciones manifestadas por parte de los inquilinos del inmueble, la Delegación del Gobierno en Aragón, en fecha 12 de Abril de 2000, denegó la solicitud de emisión de certificado acreditativo de que la finca urbana sita en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo de Zaragoza, se encontraba libre de inquilinos ..... solicitud que había sido realizada en nombre y representación de la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L. ocultando de forma intencionada la existencia de viviendas habitadas en dicha finca.

Quinto.- D. ...., en fecha 19 de Abril de 2000, y de nuevo mediante comparecencia ante el Area de Urbanismo de Zaragoza, procedió a aportar fotocopia de la denegación efectuada por la Delegación del Gobierno en Aragón respecto del Certificado Acreditativo de que la finca ..... se encontraba libre de inquilinos .....

Sexto.- Pese a todo lo anteriormente expuesto, por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. se prosiguió adelante en su empeño ..... fueron colocados dos postes de madera anclados en la acera y en plena vía pública, sobre los cuales se dejó una instalación provisional de suministro de energía eléctrica ..... Ante el temor de que se procediera al derribo del inmueble, nuevamente se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Zaragoza con fecha de entrada 8 de Junio de 2000 .....

Séptimo.- Con fecha 27 de Octubre de 2000, por parte de la Asesoría Inmobiliaria y Financiera E....., S.L., en nombre de la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L. fue remitida a todos los inquilinos de la finca, carta en la que por primera vez se comunicaba a los vecinos tanto la adquisición a la familia G..... L..... de la totalidad de la finca sita en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo ..... como la intención de esta mercantil de proceder al derribo del inmueble para ejecutar una nueva edificación, señalando en la misma que ya contaban con la concesión de la preceptiva licencia de derribo .....

Dato este último que era totalmente falso ya que no contaban con el preceptivo Certificado de que la finca se encontraba libre de inquilinos .....

Octavo.- Desde que el 22 de Noviembre de 1999, la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L. adquiriera la totalidad de la finca urbana sita en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo. no ha realizado obra alguna de mantenimiento del edificio, por lo que está vulnerando el deber de conservación del edificio al cual viene obligado por el artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón ..... Así como supletoriamente el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978, que se mantiene en vigor por la Disposición Final 1ª apartado d) de nuestra Ley Urbanística.

Noveno.- En distintas ocasiones se ha procedido por parte de los inquilinos a requerir a la propiedad de la finca, para que proceda a realizar las obras necesarias con el fin de mantener el edificio en adecuadas condiciones para su habitabilidad, pero por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. se ha hecho caso omiso de forma reiterada a todo requerimiento. Por ello se procedió el pasado día 13 de Julio a presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza Instancia General en la que se solicitaba ..... se procediera a la inspección de la totalidad del inmueble con el fin de que se dictara Orden de Ejecución contra CONSTRUCCIONES P....., S.L. por la que se le ordenara la ejecución de las obras necesarias para la conservación de la edificación ..... Sin que a fecha de hoy se haya recibido visita alguna por parte de los técnicos municipales.

La situación llega a tal extremo que a finales del pasado año se procedió por parte de Eléctricas Reunidas de Zaragoza al corte del suministro de energía eléctrica a todo el edificio por impago de los recibos por parte de la propiedad ..... hasta que CONSTRUCCIONES P....., S.L. procedió a liquidar los recibos impagados.

Llegando a encontrarnos en estas últimas semanas con una plaga de cucarachas, dato este que de inmediato va a ser puesto en conocimiento del Departamento de Higiene y Salud.

Situación esta última que dificulta si cabe aún más la habitabilidad en el edificio, sin que por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. se haya procedido a intentar solucionar ésta situación, sino todo lo contrario .....

Undécimo.- Este tipo de situaciones se han ido sucediendo durante el último año haciendo a los inquilinos cada vez más insoportable el habitar en dicha finca, situación ..... buscada por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. con el fin de conseguir que los distintos arrendatarios accedan a la resolución de los correspondientes contratos de arrendamiento .....

..... creemos que existen indicios suficientes para demostrar que CONSTRUCCIONES P....., S.L. no tiene ningún interés en mejorar la situación en la que se encuentra la finca ..... siendo su única intención la

demolición del edificio con el fin último mucho más lucrativo de proceder a la construcción de nuevas viviendas.

Duodécimo.- Con fecha 5 de Julio de 2001 fue notificado a los inquilinos el acuerdo adoptado por la M.I. Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza en sesión celebrada el pasado 22 de Junio de 2001.

En dicho acuerdo se procedió a la aprobación inicial del Estudio de Detalle relativo al ámbito del nº 32 Dpdo. de la Avenida de Cataluña ..... solicitado por la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L., y redactado con el objetivo de elevar una planta pasando de PB + 6 a PB + 7 ..... según proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de fecha 12 de Diciembre de 2000. ....

En el mismo acuerdo de fecha 22 de Junio ..... se procedió a someter el expediente a información pública durante un plazo de 30 días mediante su publicación en el BOP así como anuncio en periódico y notificación personal .....

A lo largo del mes de Julio de 2001 se procedió al examen detenido del expediente de referencia ..... Frente a dicho acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle citado ..... fue presentado escrito de alegaciones ..... en el cual se puso de manifiesto el incumplimiento por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. de su deber de conservación, sin que tampoco a fecha de hoy se tenga noticia alguna por parte del Ayuntamiento de Zaragoza. ....

Duodécimo.- ..... Por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L., y desde que se convirtiera en propietaria de la finca sita en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo de Zaragoza, se ha venido incumpliendo el Deber de conservación del mismo, violándose así el derecho a una vivienda digna y adecuada que poseen los inquilinos del mismo .....

La Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 21 establece la obligación del arrendador de realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas la reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Este deber de conservación por parte del propietario aparece consignado igualmente en nuestra Ley Urbanística de Aragón en su artículo 184 así como en el artículo 10 del reglamento de Disciplina Urbanística .....

Preceptos todos ellos que han sido infringidos por parte de CONSTRUCCIONES P....., S.L. como propietaria del inmueble, sin que por parte del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA se haya realizado acción alguna para poner fin a esta situación, todo ello a pesar de haber sido solicitada inspección del edificio .....

*Por todo ello se solicita ..... que intervenga en el asunto de referencia, con el fin de que con la mayor celeridad posible se proceda al total saneamiento del edificio sito en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo de Zaragoza, por el cual pase a reunir las debidas condiciones de habitabilidad, salubridad y ornato público. .... ”*

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

1.- Con fecha 18-12-2001 (R.S. nº 8741, de 20-12-2001) se dirigió escrito al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, solicitándole información sobre el asunto planteado en queja, y en particular :

1.- Copia íntegra compulsada del Expediente de Licencia de Obras nº 3.008.419/2000, para derribo del edificio sito en Avenida Cataluña nº 32 Dpdo.

2.- Copia íntegra compulsada del Expediente tramitado para aprobación de Estudio de Detalle relativo a dicho edificio, a que se refiere la queja, y de la resolución adoptada respecto a las alegaciones presentadas al mismo.

3.- Informe de las actuaciones desarrolladas por los servicios municipales (Area de Urbanismo) en relación con los escritos presentados por los inquilinos de dicho inmueble ante ese Ayuntamiento, y a los que se hace referencia en la queja.

4.- Informe de los antecedentes administrativos que obren en ese Ayuntamiento en relación con la exigencia a los propietarios de dicho inmueble de su obligación de conservación del edificio.

2.- Mediante escrito de fecha 24-01-2002 (R.S. nº 865, de 25-01-2002) se dirigió un recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento zaragozano.

3.- En respuesta a dicha solicitud inicial de información, en fecha 6-02-2002 tuvo entrada en esta Institución, copia del Expediente de Licencia de derribo (Expte. nº 3.008.419/2000) en Avda. Cataluña 32, Dpdo, acompañado de informe del Letrado Jefe de la Unidad Jurídica del Servicio de Disciplina Urbanística y Registro de Solares, en el que se ponía de manifiesto :

*“Que en cuanto a la solicitud de inspección cursada ante esta administración, indicar que la misma se tramita bajo el expediente administrativo número 683.082, encontrándose al día de la fecha al Servicio de Inspección, pendiente de informe, desde el día 30 de julio de 2001, sin que haya sido remitido a esta Unidad Jurídica, por lo que con esta misma fecha, se ha solicitado del Servicio de Inspección, se emita informe a la mayor brevedad.”*

Con esa misma fecha (6-02-2002) tuvo entrada en esta Institución la copia solicitada del Expte. de aprobación de Estudio de Detalle en Avda. Cataluña, nº 32 Dpdo. (Expte. 3.777.877/2000). Y con fecha 25-03-2002 tuvo entrada en esta Institución notificación del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en Sesión celebrada el día 28-02-2002, en los siguientes términos :

*“PRIMERO .- Denegar la aprobación definitiva del estudio de detalle relativo a la finca sita en Avda. de Cataluña nº 32 duplicado, instado por D<sup>a</sup> A.... S..... S....., en representación de CONSTRUCCIONES P..... S.L., con el objetivo de elevar una planta más la altura reguladora del edificio pasando de B + 6 a B + 7, por cuanto la entidad peticionaria no ha dado cumplimiento a las prescripciones impuestas en el acuerdo de aprobación inicial de 22 de junio de 2001. Todo ello, previa la concesión del pertinente trámite de audiencia concedido al amparo del art. 84 de la Ley 30/1992, sin que conste que la promoción del expediente haya presentado al día de la fecha documento alguno para cumplimentar las referidas prescripciones.*

*SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la entidad peticionaria del estudio de detalle y a los arrendatarios de Avda. Cataluña nº 32 duplicado, cuyos datos obran en el expediente, con indicación de los recursos procedentes.*

*TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Intervención Urbanística para su conocimiento y efectos, habida cuenta que, en expediente 3.055.230/2000, la Comisión de Gobierno de 14 de diciembre de 2001 ordenó la suspensión del procedimiento administrativo de licencia de obras para la construcción de un edificio de 21 viviendas, locales y aparcamiento en Avda. Cataluña nº 32 duplicado.*

*CUARTO.- Comunicar la presente resolución al Justicia de Aragón, habida cuenta la queja presentada ante esta institución por los arrendatarios del edificio de Avda. Cataluña nº 32.*

*QUINTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.”*

4.- Dada cuenta de lo antes indicado a los presentadores de la queja, mediante escrito de fecha 21-06-2002 (R.S. nº 5800, de 24-06-2002), se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Zaragoza, y más en concreto :

1.- Tal y como ya se solicitaba en nuestra inicial petición de información, se interesa Informe de los antecedentes administrativos que obren en ese Ayuntamiento en relación con la exigencia a los propietarios de dicho inmueble de su obligación de conservación del edificio, así como Informe de las actuaciones desarrolladas por los servicios municipales (Area de Urbanismo) en relación con los escritos presentados por los inquilinos de dicho inmueble ante ese Ayuntamiento.

2.- Informe del Servicio de Inspección en relación con el estado de conservación del edificio, y resoluciones municipales adoptadas al respecto, en Expte. 683.082, remitiendo copia íntegra compulsada del citado expediente.

3.- Situación actual de la Licencia de derribo otorgada a Construcciones P....., S.L., en Expte. 3.008.419/2000.

4.- Situación actual del Expte. de Licencia de obras 3.055.230/2000 instada para construcción de 21 viviendas, locales y aparcamiento en Avda Cataluña nº 32 Dpdo.

5.- En fecha 2-10-2002 tuvo entrada escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe del Servicio de Intervención Urbanística, Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, fechado en 24-09-2002, en el que se ponía de manifiesto :

*“El expte. de solicitud de licencia de obras nº 3.055.230/2000, instado por D. J..... F..... M..... en representación de CONSTRUCCIONES P....., S.L., para construir 21 viviendas, locales y aparcamientos en Avda. de Cataluña nº 32 Dpdo. fue resuelto por la M.I. Comisión de Gobierno el 14-12-2001, ordenando con esa fecha la interrupción del procedimiento dado que se encontraba en trámite Estudio de Detalle bajo número de expediente 3.777.877/00, desestimado por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 28-02-02.*

*Por consiguiente esta Unidad Jurídica a la vista de la desestimación del Estudio de Detalle, ha procedido a citar al interesado dándole audiencia ante este último acto administrativo.*

*El resto de cuestiones planteadas deberán ser contestadas por los distintos Servicios Municipales.”*

Y en fecha 8-10-2002 tuvo entrada escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe del Servicio de Inspección, fechado en 1-10-2002, en el que se ponía de manifiesto :

*“1.- En contestación al punto primero.- Los antecedentes en tramitación obrantes en este Ayuntamiento relativos al estado de conservación del inmueble sito en Avda. Cataluña nº 32 duplicado son el expediente 683.082/01, acumulado al mismo la denuncia que incoa el expediente nº 683.106/01 y que se archivó, y el expediente 831.607/01. Ambos expedientes están pendientes de que se gire visita de inspección sin que hasta el momento se haya resuelto, en tanto no se informe técnicamente el estado del inmueble sobre la necesidad o no de requerir obras de conservación a la propiedad.*

*2.- En contestación al punto segundo.- Remito copia compulsada del expediente nº 683.082/01.*

*3.- En contestación al punto tercero.- La concesión de la licencia de demolición resuelta por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 31 de marzo de 2000, a fecha de hoy se encuentra sin notificar. Esto supone que la licencia no ha causado efectos desde el momento en que, tal y como establece el art. 57.2 de la Ley 30/92, la eficacia de los actos quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior. En todo caso atendiendo a la teoría del silencio administrativo regulada en el art. 43 del mismo cuerpo legal, los interesados podrán entender otorgada por silencio administrativo su licencia una vez cumplido el plazo de resolución de la misma. En todo caso la notificación de la licencia se hará efectiva en fechas próximas.*

*El motivo de la paralización de la notificación no fue otro que el requerimiento de mediación de los inquilinos del inmueble que sin ver resuelto su contrato de arrendamiento se encontraron con la concesión de la licencia de demolición de sus viviendas. Con tal fin se citó al solicitante de la licencia y se paralizó la notificación. En todo caso la concesión de la licencia se ajustaba plenamente a la legalidad ya que esta atiende única y exclusivamente al proyecto presentado y su adecuación con la legalidad*



*urbanística sin atender a cuestiones que afectan al derecho privado, así, como se fija en el punto primero de las condiciones generales de licencia “la presente autorización se entiende concedida salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero”. La licencia ni da ni quita derechos, simplemente permite a quien los tenga su libre ejercicio. Evidentemente los derechos arrendaticios que existan sobre el inmueble no se ven afectados por el otorgamiento de una licencia de demolición, siendo la propiedad quien deberá resolver la situación por la vía del derecho privado antes de que la licencia de demolición caduque que será al transcurso de un año desde la notificación.*

*4.- Respecto al punto cuarto, informe sobre la licencia de obras 3.055.230/00.- Deberá remitirse al Servicio de Intervención para su cumplimentación por ser ese Servicio el competente en tramitar las licencias de obras.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Por lo que respecta a la tramitación y resoluciones adoptadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en relación con los Expedientes relativos a solicitud de licencia de derribo (otorgada por acuerdo de Comisión de Gobierno de 31-03-2000, en Expte 3.008.419/2000), al de licencia de obras (suspendida en su tramitación, en Expte. 3.055.230/2000), y al de aprobación de Estudio de Detalle (aprobación denegada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 28-02-2002, en Expte. 3.777.877/2000), esta Institución nada tiene que objetar, por entender que, en todo caso, se han adoptado las resoluciones administrativas que se han estimado procedentes por los órganos municipales con competencia reconocida para ello.

Consideramos correcta la actuación municipal al suspender la notificación de la licencia de derribo a los solicitantes de la misma, a la vista de la denuncia presentada por inquilinos de viviendas en el edificio cuya demolición se pretendía, hasta tanto por la Sociedad propietaria se diera solución, conforme a Derecho, a las situaciones de arrendamiento existentes en dicho inmueble.

**SEGUNDA.-** Sin embargo, y por lo que respecta a lo actuado en Expediente nº 683.082/01, acumulado al mismo la denuncia que incoó el expediente nº 683.106/01 y que se archivó, y en el expediente 831.607/01, ya en un primer informe a esta Institución (el informe del Letrado Jefe de la Unidad Jurídica del

Servicio de Disciplina Urbanística y Registro de Solares, de 16-01-2002) ponía de manifiesto : *“Que en cuanto a la solicitud de inspección cursada ante esta administración, indicar que la misma se tramita bajo el expediente administrativo número 683.082, encontrándose al día de la fecha al Servicio de Inspección, pendiente de informe, desde el día 30 de julio de 2001, sin que haya sido remitido a esta Unidad Jurídica, por lo que con esta misma fecha, se ha solicitado del Servicio de Inspección, se emita informe a la mayor brevedad”*. Y en el último de los recibidos, ya en fecha 8-10-2002, del citado Servicio de Inspección, se nos seguía diciendo : *“Ambos expedientes están pendientes de que se gire visita de inspección sin que hasta el momento se haya resuelto, en tanto no se informe técnicamente el estado del inmueble sobre la necesidad o no de requerir obras de conservación a la propiedad”*.

Consideramos probado y no ajustado a Derecho que sobre la denuncias presentadas (en julio de 2001) ante el Ayuntamiento de Zaragoza, en relación con el incumplimiento de los deberes de conservación del inmueble sito en Avda. Cataluña nº 32 duplicado, incumplimiento imputado a la mercantil CONSTRUCCIONES P....., S.L., a pesar del tiempo transcurrido no se haya evacuado el informe técnico correspondiente y adoptado la resolución administrativa procedente, conforme a lo establecido en los arts 184 y siguientes de la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

### **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 por ese Ayuntamiento se adopten las medidas oportunas para que, sin más demora, por su Servicio de Inspección se evacue el solicitado informe técnico sobre el estado de conservación del edificio sito en Avda. Cataluña nº 32 duplicado, y a la vista del mismo se adopten las resoluciones que procedan en cuanto a las actuaciones que al respecto sean exigibles a la propiedad del citado inmueble (CONSTRUCCIONES P....., S.L.), y, en su caso, se determinen las responsabilidades exigibles a los funcionarios del citado Servicio por la demora observada en la emisión de dicho informe en el caso planteado en queja, y que ya fue denunciado a ese Ayuntamiento en julio del año 2001.

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.

**8 de Septiembre de 2003**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**