

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

En su día, tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

I.- MOTIVO DE LA QUEJA.

En dicho escrito y en la documentación que lo acompaña se denunciaban los problemas de convivencia que se vendrían sucediendo en el grupo de viviendas de promoción pública del ACTUR (C/ Juan Ramón Jiménez). Según los ciudadanos presentadores de la queja, un grupo de adjudicatarios de viviendas vendría atemorizando al resto de los vecinos quienes habrían sufrido daños en sus propiedades (turismos, motos) que no se denuncian en todos los casos por temor a represalias. En definitiva, los ciudadanos se quejan de la situación de inseguridad en la que viven, situación que se degrada cada día, sin que las autoridades competentes den, a juicio de los presentadores de la queja, una respuesta satisfactoria a su problema.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO.

Primero.- Examinado dicho escrito de queja se acordó admitir el mismo a supervisión, y dirigirnos a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Diputación General de Aragón, al Excmo. Sr. Alcalde de Zaragoza y al Excmo. Sr. Delegado del Gobierno en Aragón con la finalidad de recabar la información precisa sobre el tema expuesto.

Segundo.- En cumplida atención a este requerimiento, el Delegado del Gobierno en Aragón remitió un informe en los siguientes términos:

“En relación al expediente arriba indicado, sobre queja presentada por residentes en el grupo de viviendas de promoción pública del Actur, correspondiente a la manzana formada por los números 1, 3, 5, 7 y 9 de la calle Juan Ramón Jiménez, y los números 27, 29 y 31 de la calle Luis Legaz Lacambra, la Jefatura Superior de Policía nos envía informe elaborado por la Comisaría del Distrito de Arrabal, del cual se desprende lo siguiente:

“En la mencionada Comisaria, a través de las informaciones recogidas por los funcionarios que prestan servicio de policía de proximidad, se tiene conocimiento de que los residentes en el citado bloque de viviendas vienen sufriendo problemas de vecindad derivados, al parecer, de las actuaciones incívicas de algunos de ellos, generalmente personas marginales, sin ocupación conocida, que tienen asignadas viviendas en el citado bloque y que, lejos de respetar las más elementales normas de convivencia, causan molestias y provocan situaciones de tensión que están generando gran malestar entre los vecinos, si bien no constan en dicha Dependencia denuncias sobre estos comportamientos incívicos que, por otra parte, pueden ser canalizados a través de otras vías no policiales.

Los citados funcionarios han podido comprobar que, tanto el patio interior como el garaje del bloque, han sido prácticamente convertidos en un vertedero, en el que se acumulan restos de muebles y efectos, todos ellos imposibles de identificar y de los que no puede constatarse que procedan de la comisión de hechos delictivos, por lo que la solución pudiera exceder de las competencias del Cuerpo Nacional de Policía, al tratarse, como se ha expuesto, de un problema de convivencia, causado por la presencia en el bloque de personas marginales de difícil adaptación social.

Si constan en la aludida Comisaria algunas denuncias formuladas por vecinos del citado bloque durante el año 2003, por la comisión de robos y daños en los cuartos trasteros, que están situados en el garaje del edificio, denuncias a las que se les ha dado el tratamiento habitual para este tipo de casos, con la presencia en el lugar de funcionarios de la Comisaria con el fin de comprobar los hechos, recopilar datos y obtener indicios que pudieran servir para el esclarecimiento de dichos delitos, y en su caso, de funcionarios adscritos a Policía Científica, que han practicado la inspección técnico-policia correspondiente. La investigación de dichos casos no ha dado resultado positivo en ninguno de ellos, al no obtenerse pruebas ni indicios que pudieran determinar la autoría de los mismos.

De forma esporádica se han recibido denuncias por otros daños en/a comunidad, dando la impresión, tras la práctica de las gestiones oportunas, que se trata de actuaciones típicas de gamberrismo, totalmente relacionadas con el ambiente incívico a que se ha hecho referencia anteriormente.

En cuanto a las supuestas actividades ilícitas relacionadas con el tráfico de drogas que al parecer, según el escrito, se achacan a varios de los vecinos conflictivos, hay que significar que en la Comisaría de Arrabal no se ha recibido nunca denuncia escrita que motivara la investigación de personas o viviendas concretas relacionadas con e/edificio en cuestión, por lo que no se han iniciado actuaciones en ese sentido, aunque durante el pasado verano se practicaron varias vigilancias a raíz de una información anónima que se recibió en el MIP-1, sector al que pertenece dicho bloque de

viviendas, asegurando que desde un vehículo que llegaba al lugar por las noches, se hacían señales luminosas y acudían personas, supuestamente para comprar droga, hechos que no pudieron ser constatados al resultar negativas dichas vigilancias.

No obstante, si se tiene conocimiento de que, como ocurre en otros puntos del Distrito que alcanzan cierto grado de con flictividad, en ocasiones se reúnen en el patio y en las proximidades del edificio consumidores de hachís y de otros tipos de sustancias estupefacientes, y que por ello los policías de proximidad y otras dotaciones de la Comisaría han efectuado numerosos controles selectivos a lo largo del año, habiéndose interenido el día 6 de Diciembre 25 gramos de hachís a un individuo que, aunque no era residente del bloque, se hallaba reunido con otros en el interior del garaje, hecho por el que se instruyó la correspondiente acta de intervención, que fue remitida por vía administrativa a esa Delegación con oficio núm. 12.400, de fecha 9-12-03, de la mencionada Comisaría.

Aparte de lo anteriormente expuesto y de alguna otra denuncia por daños y robos en vehículos estacionados en la calle, fuera, por tanto, del garaje y del recinto del edificio, no constan denuncias de los propietarios o inquilinos del grupo de viviendas a que se viene haciendo referencia contra personas concretas, ni en relación con los hechos que motivan la queja, significándose que el índice de delincuencia detectado en la citada calle a través del total de denuncias recibidas no es especialmente superior al de cualquier otra zona del Distrito.

En cuanto a las medidas que, en el ejercicio de las competencias del Cuerpo Nacional de Policía, se han adoptado para solucionar los problemas planteados, además de las ya expuestas se han realizado las habituales de investigación para cada caso concreto denunciado (comprobación de hechos, inspecciones oculares, recogida de datos, etc.) y las preventivas también normales consistentes en presencia policial en la zona, controles selectivos y recogida de información.”

Tercero.- El Alcalde de Zaragoza nos dio traslado de los informes correspondientes a las intervenciones efectuadas por la Policía Local en relación con el caso que nos ocupa incluyendo un informe del Subinspector Jefe del Distrito que es del siguiente tenor literal:

“En contestación a la queja formulada en el expediente nº DI-1299 y 1300/2003 -3 de, El Justicia de Aragón, de fecha 16 de enero de 2004, sobre problemas de convivencia en el grupo de viviendas de promoción pública de la calle Juan Ramón Jimenez le informo:

Que son numerosas las quejas que los vecinos han formulado a esta Policía Local, sobre la situación de total abandono de los garajes y pisos

propiedad de la D.G.A, nos constan informes desde el año 2000, los cuales todos ellos son remitidos al Instituto del Suelo y Vivienda de Aragón (ISVA-DGA).

Así mismo se han realizado informes de los acompañamientos que se han realizado solicitados por los técnicos de dicho Departamento.

Las medidas que ha adoptado esta Policía Local es la continua vigilancia del exterior de la zona, ya que el interior es competencia del propietario (DGA), que también presenta graves deficiencias: abandono de enseres, carros de compra, vehículos de todo tipo y abundante suciedad.”

El Sr. Alcalde nos dio traslado de seis informes descriptivos de actuaciones desarrolladas por efectivos de la Policía Local en relación con la problemática que motiva la queja pudiendo destacar el fechado el 26 de diciembre de 2003:

“El día de la fecha y requeridos por la Emisora del Distrito se entrevistan con D. A.S. Manifiesta a los agentes abajo firmantes que en su trastero de dicho domicilio se han producido en muchísimas ocasiones el robo de sus pertenencias así como que no puede estacionar su vehículo en la plaza del garaje debido a las situaciones delictivas que se suceden desde hace mucho tiempo en el mismo.

Ef requiriente invita a la fuerza actuante a que acceda al interior y compruebe las pésimas condiciones en las que se encuentra el garaje; habiendo denunciado, la situación previamente en numerosas ocasiones.

Manifiesta que los cuatro accesos peatonales que hay para entrar se encuentran totalmente forzados y abiertos facilitando /a entrada a cualquier persona ajena.

Una vez en el interior y comprobando que los hechos descritos son ciertos, cabe destacar los numerosos vehículos desguazados y quemados en el lugar, habiéndose ya recuperado en ocasiones vehículos sustraídos que han sido denunciados por vecinos de la zona

- Malas condiciones higiénico sanitarias debido a la cantidad de basuras, orines, restos de comidas, bebidas, cristales rotos, excrementos, etc.*
- Notoria falta de luz en el mismo convirtiendo el garaje en un lugar oscuro y sombrío, facilitando las acciones delictivas.*
- Derribo de tabiques de los trasteros como consecuencia de la transformación del recinto en zona de reunión de delincuentes, según manifiestan los vecinos, duermen todas las noches diversos grupos de gente además de las amenazas que se reciben por parte de los citados a los vecinos si utilizan el garaje.*

A su vez se observa que en el lugar se encuentran cinco personas manipulando materiales peligrosos, tales como gasolina y aceites, que pudieran provocar explosiones y generar el incendio de varios colchones con el consecuente riesgo y peligro para la integridad del edificio de sus moradores y sus bienes.”

Cuarto.- El Director General de Vivienda y rehabilitación del remitió un informe en los siguientes términos:

“Con referencia al escrito dirigido a esta Administración en fecha 16 de enero de 2004, recibido el día 19 siguiente, solicitando se informe sobre los problemas de convivencia suscitados en el grupo de viviendas de promoción pública reseñado, procede informar lo siguiente:

PRIMERO.- Esta Administración promovió directamente la edificación de este grupo de 144 viviendas, siendo cedidas 65 de ellas en propiedad y 79 en arrendamiento a los adjudicatarios resultantes del procedimiento correspondiente, produciéndose la cesión en uno u otro régimen en abril de 1997, constituyéndose una Comunidad de Propietarios para todo el grupo.

Desde el principio se ha tratado de un grupo en el que se han producido diversos problemas de convivencia, según han manifestado verbalmente los vecinos en reiteradas ocasiones, aunque tan sólo esporádicamente se ha manifestado la identidad de los presuntos responsables.

Por otra parte, comunicaciones escritas sobre temas concretos (daños en sus propiedades), tan sólo se han dirigido dos o tres, acompañando copia de la denuncia ante las autoridades policiales competentes, y en las que no se identifica a los presuntos responsables. No consta ninguna comunicación concreta, por lo demás, respecto a actividades de tráfico de drogas.

SEGUNDO.- En cuanto a las medidas que han podido adoptarse respecto a estos problemas, conviene significar que esta Administración no ostenta competencia para recabar una solución directa a los mismos, puesto que, por una parte, se trata de problemas entre particulares y, por otra, de actividades (robos, daños, tráfico de drogas, etc) que, por sus connotaciones delictivas, son atribuibles a la vía penal, mediante la actuación de los Cuerpos de Policía competentes, previa la oportuna denuncia del interesado, y en su caso, la actuación judicial se halla circunscrita a los Juzgados de lo Penal.

No obstante, y aunque la Administración, como propietaria de las viviendas, tan sólo compete dotar, en la medida de lo posible, a las clases sociales más desfavorecidas, de una vivienda digna y, por otra parte, administrar lo más adecuadamente posible el patrimonio público, consciente de la problemática suscitada, ha intentado, por vía indirecta, adoptar las medidas que seguidamente se reseñan:

A) Teniendo en cuenta las situaciones expuestas, siempre

verbalmente, en las que esta Administración ha podido comprobar la existencia de indicios fundados de veracidad respecto de determinados adjudicatarios, y previa la comprobación de un incumplimiento de lo pactado en los respectivos contratos de arrendamiento, se han remitido los expedientes correspondientes a la Dirección General de Servicios Jurídicos del Departamento de Presidencia, desde donde se han instado los correspondientes procedimientos judiciales de desahucio, habiéndose ejecutado hasta la fecha un total de 13 lanzamientos de las respectivas viviendas, hallándose algunos otros en fase de tramitación.

B) Por otra parte, y a falta de actuación desde la Comunidad de Propietarios al respecto, esta Administración, por su cuenta, discrecionalmente y sin serle atribuida legalmente ninguna obligación al efecto, consideró la posibilidad de contratar temporalmente los servicios de una empresa privada de vigilancia, que han sido realizados desde noviembre de 2001 hasta enero de 2004.

No obstante, habiéndose terminado la relación contractual existente, se notificó a dicha empresa el fin de la prestación en fecha 23 de diciembre de 2003, por los siguientes motivos:

- Había múltiples quejas de la ineficacia del servicio con respecto a las situaciones de hecho planteadas, entre otras cosas, porque, al parecer, los presuntos responsables actuaban fuera del horario de servicio de los vigilantes.*
- Su alto coste, que representaba (pagado por horas de servicio), una cantidad aproximada de 3.450 € mensuales, que costaba íntegramente la Administración, no repercutiendo cantidad alguna a los inquilinos, (pese a que la legislación aplicable sobre viviendas de promoción pública y la vigente sobre arrendamientos urbanos permiten la repercusión a los arrendatarios de servicios, en concepto separado de la renta) pues debido a su alto importe y la baja cuantía de renta de los ocupantes de las viviendas podría originar problemas de impago.*

Sin perjuicio de ello, se están estudiando desde esta Dirección General otros posibles cauces de actuación, aún cuando deben ser los Cuerpos de Policía, con la colaboración de los afectados, quienes adopten medidas directas sobre situaciones delictivas concretas.”

A los precedentes hechos le resultan de aplicación las siguientes,

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Primera.- Como se desprende de la lectura de los informes que han sido transcritos en los antecedentes de esta resolución y, en particular, de los suscritos por los agentes de la Policía Local y por los funcionarios de la Comisaría del Distrito de Arrabal la situación de normal convivencia vecinal en el grupo de viviendas de protección oficial de la calle Juan Ramón Jiménez se encuentra deteriorada desde hace años por el incívico comportamiento de algunos de los inquilinos adjudicatarios de las viviendas de promoción pública propiedad de la Diputación General de Aragón. Como consecuencia directa de la falta de observancia de las normas de convivencia en comunidad, los informes que obran en el expediente confirman las denuncias de los ciudadanos presentadores de la queja: deterioro de los garajes y patio interior con *“abandono de enseres, carros de compra, vehículos de todo tipo y abundante suciedad”* (informe de Policía Local de 31 de enero de 2004). En el informe de 31 de diciembre de 2003 los agentes de Policía Local describen el resultado de la inspección a los garajes y comienzan destacando que los cuatro accesos peatonales que hay para entrar se encuentran totalmente forzados y abiertos facilitando la entrada a cualquier persona ajena. Describen después la presencia de numerosos vehículos desguazados y quemados en el lugar y destacan las *“malas condiciones higiénico sanitarias debido a la cantidad de basuras, orines, restos de comidas, bebidas, cristales rotos, excrementos, etc.”* Destacan, por último, el *“derribo de tabiques de los trasteros como consecuencia de la transformación del recinto en zona de reunión de delincuentes, según manifiestan los vecinos, duermen todas las noches diversos grupos de gente además de las amenazas que se reciben por parte de los citados a los vecinos si utilizan el garaje”*.

Segunda.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal son obligaciones de cada propietario:

“a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.”

Cuando la vivienda se encuentra arrendada al propietario le corresponde exigir del inquilino el cumplimiento de tales obligaciones. La propiedad puede llegar a verse compelida judicialmente a extinguir el contrato de arrendamiento cuando el ocupante del piso desarrolla en él o en el resto del inmueble actividades dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal).

En este sentido la Ley 29/1994, de Arrendamiento Urbanos (art. 27), faculta al propietario arrendador para resolver el contrato de arrendamiento por las siguientes causas perfectamente aplicables al caso que nos ocupa:

“d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”

Tercera.- El régimen legal expuesto en el fundamento anterior resulta de aplicación al caso sometido a nuestra consideración y así lo reconoce la Administración titular de las viviendas que manifiesta que los servicios jurídicos de la DGA han instado procedimientos judiciales de desahucio que han dado lugar, hasta la fecha, a trece lanzamientos de las respectivas viviendas. En efecto, a la Diputación General de Aragón en su condición de propietaria de la mayoría de las viviendas del grupo le corresponde adoptar las medidas adecuadas para garantizar que los inquilinos adjudicatarios de las viviendas cumplen los deberes establecidos en la legislación vigente.

La naturaleza del régimen de alquiler de viviendas de promoción pública y la evidente finalidad social que se persigue aconsejan, sin duda, que antes de llegar a la solución nunca deseada del procedimiento judicial de desahucio se intenten por los servicios sociales especializados vías de integración de aquellos inquilinos cuyo comportamiento no se ajuste a los principios de una convivencia ordenada. Sin embargo, cuando tales medidas resulten ineficaces, ha de prevalecer el derecho del resto de los vecinos a una vivienda digna y, en consecuencia, debe la Administración, previas las oportunas comprobaciones, instar la resolución de los contratos de alquiler de aquellos vecinos cuyo incívico comportamiento impide la normal convivencia en comunidad.

IV.- RESOLUCIÓN.

Por todo lo expuesto, y en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente **sugerirle**:

Que en su condición de propietaria de las viviendas de alquiler de protección oficial y promoción pública situadas en la calle Juan Ramón Jiménez de esta Ciudad, se adopten por la Diputación General de Aragón cuantas medidas sean necesarias para garantizar a los vecinos el derecho a una vivienda digna exigiendo a los inquilinos que ocupan las mismas el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de propiedad horizontal.

Agradezco de antemano la colaboración de V.E. 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.

11 de Mayo de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE