

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE HUESCA
Plaza de la Catedral, 1
22002 HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 10 de diciembre de 2003 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que la interesada exponía:

El edificio en el que vive sita en Obispo Pintado nº 10-12, es propiedad del Ayuntamiento de Huesca que lo tiene cedido en alquiler, excepto su vivienda ya que la adquirió por permuta.

El edificio tiene una serie de defectos y carencias que han sido puestos en conocimiento del Ayuntamiento con fechas 23 de enero y 13 de noviembre de 2003, incluso se ha realizado visita de inspección en varias ocasiones, y le han manifestado que se arreglaría inmediatamente. Sin embargo, hasta la fecha no se ha arreglado nada, y el problema mayor que tiene es el de que se producen unas goteras que imposibilitan el uso normal de la vivienda.

Esa situación cada vez que llueve, le afecta directamente en su vivienda causándole perjuicios y daños, tanto en su salud, como en los muebles y enseres.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 19 de diciembre de 2003 se solicitó información al Ayuntamiento de Huesca sobre la referida cuestión, y concretamente sobre las actuaciones realizadas, el estado de tramitación del correspondiente expediente, así como en que fecha puede estar solucionado el problema.

Tercero.- Al no haberse recibido respuesta por parte del

Ayuntamiento, se reiteró la petición de información con fechas 12 de marzo de 2004 y 26 de mayo de 2004. El 16 de septiembre de 2004, se recibió escrito de contestación junto con el que adjuntan copia del expediente tramitado y del que se deduce lo siguiente:

1.- La obras de construcción de un edificio de 23 viviendas de promoción pública municipal, fueron adjudicadas mediante concurso a la empresa Laing S.A. según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 1.993.

2.- Con fecha 29 de mayo de 1995 y una vez finalizadas las obras, se procedió a levantar el Acta de Recepción Provisional y con fecha 8 de julio de 1997 se recibió definitivamente la obra por parte del Ayuntamiento de Huesca.

3.- Según consta en el Acta del Pleno celebrado el 6 de mayo de 2.004, con posterioridad a la recepción definitiva de las obras se detectaron una serie de defectos en las viviendas, que fueron puestos de manifiesto por los titulares de las mismas. El Ayuntamiento al tener conocimiento de ello, encargó un Dictamen a un arquitecto, que fue visado con fecha 6 de abril de 2004. De dicho *Dictamen* “*se desprende que los defectos y deficiencias detectados en las viviendas, pudieran achacarse tanto al proyecto como a la dirección y ejecución de las obras*”, por ello acordaron, dar traslado del Dictamen a la empresa constructora, a los arquitectos directores y al aparejador de la obra para que en el plazo de un mes pudieran alegar lo que estimen pertinente en defensa de sus derechos.

4.- El 7 de julio de 2004, se presentan ante el Ayuntamiento de Huesca las alegaciones de los arquitectos autores del proyecto y directores facultativos de la obra.

5.- En esa misma fecha, 7 de julio, la empresa constructora presenta un escrito con sus alegaciones y en las mismas, manifiesta, que han encargado un informe pericial a un Arquitecto Superior, al objeto de tener una opinión independiente e imparcial, y solicitan una prórroga en el plazo a fin de que dicho informe sea realizado.

6.- La Alcaldía-Presidencia concede una prórroga de hasta el 10 de septiembre de 2004 para que sea presentado el citado informe técnico, informe que en la fecha actual ha sido aportado y consta en el expediente iniciado por el Ayuntamiento.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se pone de manifiesto que:

Primera.- Se trata de unas viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública promovidas por el Ayuntamiento de Huesca, y en este caso concreto, cedida en propiedad mediante permuta a la presentadora de la queja.

El Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, Texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección oficial, en su artículo 27; y el artículo 111 del Decreto 2114/1968 de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial establecen que:

“Si en el transcurso de cinco años, desde la Calificación Definitiva, se manifestasen vicios o defectos en la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a consta de éste”

Sensu contrario, transcurridos mas de cinco años desde la Calificación Definitiva, el Ayuntamiento, en su calidad de promotor, no tiene obligación legal de acometer las obras a su costa (sin perjuicio de exigir posteriores responsabilidades)

Quedan a salvo, evidentemente, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1484 y siguientes, 1591 y 1909 del Código Civil.

Segunda.- El Ayuntamiento de Huesca, como promotor y vendedor de la vivienda, viene obligado de conformidad con el artículo 1.484 del Código Civil al saneamiento por los defectos ocultos que tuviera la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso, que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido.

Por otra parte, el promotor de la obra es la persona física o jurídica, pública o privada, que asume la iniciativa y realiza la coordinación del proceso edificatorio. Su intervención puede dar lugar a la responsabilidad decenal regulada en el artículo 1.591 del Código Civil en los supuestos de ruina, tanto material como funcional, al equipararse su responsabilidad a la del contratista. Todo ello con independencia del derecho de repetición que pudiera corresponderle contra el contratista o los técnicos.

La responsabilidad por deficiencias en la construcción está regulada en el artículo 1.591 antes citado a cuyo tenor: *“El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o la dirección”*

Tanto en las viviendas de promoción libre como en las de protección oficial son responsables de su correcta construcción: la empresa constructora, el arquitecto, ya sea proyectista o director de obra, el aparejador y también en aplicación de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, el promotor de la obra, (persona física o jurídica, pública o privada, que asume la iniciativa y realiza la coordinación del proceso edificatorio). Adoptar el criterio de la no responsabilidad supondría limitar o desamparar a los futuros compradores de pisos, frente a la mayor o menor solvencia del resto de los intervinientes en la construcción.

También cabe que sean personas potencialmente responsables otros técnicos que hayan intervenido activamente en la construcción como los ingenieros industriales.

Por ruina, hay que entender tanto la destrucción total o parcial de un edificio así como los vicios y deficiencias que comprometan la conservación del mismo o que lo hagan impropio para su destino, aunque no exista riesgo para la estabilidad y solidez del edificio.

La interpretación de la jurisprudencia es que el concepto de ruina se aplica aun en el caso de que se trate de vicios y deficiencias que comprometan la conservación del edificio, o que lo hagan impropio para su destino, no es pues estrictamente necesario que exista riesgo para la estabilidad y solidez del edificio.

Tercera.- La responsabilidad de los intervinientes es individual, pero, en la práctica, al no poder precisarse en algunas ocasiones, si los defectos o deficiencias del edificio son como consecuencia del proyecto del arquitecto, de la dirección de la obra, de los materiales empleados en la construcción, o de la ejecución de la obra por la empresa constructora, y si tampoco puede concretarse la proporción en que cada uno de estos factores ha influido en la ruina ocasionada al edificio, entonces, se presume la responsabilidad solidaria.

El Ayuntamiento promotor al tener conocimiento de los defectos y carencias, inició las oportunas actuaciones y encargo un *Dictamen Técnico* del que se desprende que los defectos y deficiencias detectados en las viviendas, pudieran achacarse tanto al proyecto como a la dirección y

ejecución de las obras, por ello, acordó dar traslado del mismo a la empresa constructora, a los arquitectos directores y al aparejador de la obra. En la actualidad, y una vez presentadas las diferentes alegaciones y el informe pericial dispone de los datos técnicos necesarios para adoptar una resolución que pueda resolver el problema y solucionar los defectos y carencias que impiden el uso normal de la vivienda

III.- RESOLUCIÓN

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 Asumiendo me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que por ese Ayuntamiento, y sobre la base de los informes técnicos de que se dispone, se realicen con la mayor brevedad las oportunas gestiones en orden a buscar una solución amistosa entre todas las partes afectadas, que den solución a los defectos y carencias detectados, y que están originando el uso normal de la vivienda a la presentadora de la queja.

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 funda su negativa.

2 de Noviembre de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE