

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE AYERBE

22800 AYERBE (HUESCA)

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 25-02-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicho escrito se decía:

"Les adjunto documentación para que sea revisada por ustedes, confiando en que pongan las medidas necesarias que a ustedes les corresponden, para evitar el derrumbamiento de una casa sita en la pza. Ramón y Cajal nº 46 de Ayerbe (Huesca), la cual ha causado graves daños a la casa nº 45 de la que soy propietaria. Asimismo, aparte de enviarles informe de bomberos y del arquitecto municipal y mi arquitecto particular, quiero que sean conscientes en que hay una vivienda en estado de ruina y abandono, que existe un gran peligro para los viandantes, de incendio, y está causando daños a la casa colindante nº 45.

Les mando también una licencia de obras, que en su día solicité, para que conste que mi casa, teniendo años de antigüedad, estaba en perfectas condiciones hasta el día 12 de abril del 2003.

Años atrás, en varias ocasiones me he personado en el Ayuntamiento de dicho pueblo, para exponer la situación y hasta la fecha no han sabido resolverlo. También hay presentada denuncia."

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 11-03-2004 (R.S. nº 2230, de 12-03-2004) se solicitó informe al Ayuntamiento de Ayerbe sobre el asunto planteado en queja, y en particular :

2.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta municipal, con fecha 27-04-2004 (R.S. nº 3504, de 30-04-2004) se dirigió un recordatorio de la petición de información al mismo Ayuntamiento.

3.- En fecha 4-06-2004 tuvo entrada en esta Institución escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ayerbe, fechado en 31-05-2004 (R.S. nº 279, de 3-06-2004), en el que se nos comunicaba :

“En relación con su escrito de fecha 12 de marzo actual, y posterior recordatorio de 30 de abril, por el que solicitaba información referente a las actuaciones administrativas llevadas a cabo por este Ayuntamiento en el inmueble sito en Ayerbe, Plaza Ramón y Cajal nº 46, paso a informar sobre el asunto :

Sobre el inmueble de referencia se han instruido dos expedientes independientes :

a) Expediente de ruina inminente sobre pared medianil que afecta al nº 46, 45 y 44.

b) Expediente de ruina económica.

c) Por otra parte existe requerimiento hecho a los titulares del inmueble para que procedan a la limpieza y desbroce del corral.

Todos estos procedimientos se han llevado a cabo desde el mes de abril de 2003 en que se iniciaron los trámites previos hasta la fecha, y sobre ellos existe resolución expresa.

Por otra parte y por tratarse de un expediente de ruina económica, el Ayuntamiento tiene previsto, a la vista de la inactividad de los presuntos propietarios, actuar puntualmente sobre los elementos del edificio que ofrezcan peligro.

Estas actuaciones puntuales, que revisten prioridad en el momento actual, según se desprende del informe técnico (del que se acompaña copia), consisten en la limpieza y desescombros del corral o parte trasera del inmueble (actuación que no es propia del expediente de ruina), y en la retirada y consolidación de algunos elementos de la fachada principal.”

Adjuntaban Informe del Arquitecto Municipal, fechado en 31 de mayo de 2003 (aunque el año debe ser 2004, ya que se hace referencia a un

Informe anterior de fecha 5 de junio de 2003), en el que se ponía de manifiesto :

“El edificio en general se encuentra en la misma situación que cuando se emitió el informe anterior, excepto en la medianera sobre la que se había declarado ruina inminente. La medianera ha sido reparada.

En los que se refiere al resto del edificio, se ratifica el informe anterior de 5 de junio de 2003, con las valoraciones que contiene.

Las actuaciones que se consideran urgentes a realizar son las siguientes :

- Reparación de la cubierta, alero, revestimientos de fachada y losas de balcones, por el peligro existente de desprendimiento de materiales a la vía pública.

- Limpieza y desbroce de la maleza del corral, por el peligro de incendio que existe.”

Y se adjuntaba también copia del Informe anterior, el emitido en fecha 5 de junio de 2003, en el que tras hacer la descripción del inmueble, de sus condiciones de habitabilidad y de seguridad, se hacía una valoración de lo edificado, del coste de reposición, y de valor de las reparaciones precisas.

En relación con las circunstancias urbanísticas que aconsejasen la demolición o no demolición del inmueble, el citado informe, de 5-06-2003, manifestaba :

“El peligro para la vía pública producido por el inmueble es puntual y está localizado por una parte en el deterioro de la cubierta y de la fachada, de donde pueden producirse desprendimientos de elementos del alero y del revestimiento de la fachada y balcones.

Por otra parte existe otro peligro localizado en el corral, el cual está lleno de maleza y en el que podría producirse un incendio que afectara a los edificios colindantes.

Finalmente aunque los propietarios de los edificios colindantes con la medianera desplomada han tomado las medidas oportunas de apuntalamiento para evitar daños mayores en sus edificios, conviene restituir la pared lo antes posible para evitar daños mayores, que puedan producirse al desplomarse algún trozo de pared que haya quedado inestable.

El edificio no puede quedar en el estado actual puesto que constituye un peligro para las edificaciones vecinas y para los viandantes.

Existen dos opciones, la primera consistiría en la demolición del edificio, actuación que conlleva la consolidación de las medianeras vecinas. La segunda opción es la intervención en el edificio para consolidarlo, lo que conlleva su posterior mantenimiento.”

El Informe del Arquitecto municipal, de 5-06-2003, terminaba con la siguiente CONCLUSION :

“Procede, por una parte, declarar el inmueble en estado de ruina total según el apartado 2.a. del artículo 191 de la ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística ya que el valor de la reparación es superior al cincuenta por ciento del valor de lo edificado. Si bien este estado de ruina es reversible con una actuación que consolide y elimine los elementos dañados.

Existe peligro para los viandantes producido por el mal estado de los elementos de fachada ya mencionados.

La declaración de ruina del edificio no supone la autorización implícita para su demolición, ni su reparación estructural, para lo cual deberá procederse previamente por el particular a la redacción del preceptivo proyecto técnico.

Entre tanto deberán tomarse las medidas oportunas de protección, para que no se produzcan daños a terceros.

Por otra parte se ha constatado que se han producido nuevas fugas de agua en el inmueble aumentando los riesgos de nuevos daños.

Dado el estado de la medianera y considerando la situación de riesgo para las edificaciones colindantes, procede a declarar el estado de ruina inminente en la zona de la medianera dañada, debiendo actuar lo antes posible.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- La información recibida del Ayuntamiento, y en concreto los informes del arquitecto municipal, de fecha 5 de junio de 2003 y el más reciente de fecha 31 de mayo de 2004, acreditan suficientemente la existencia de una situación de ruina, a la que sólo parcialmente se ha hecho frente (con la reparación de una pared medianera).

Nada parece haberse hecho, sin embargo, ni por la propiedad, ni por el Ayuntamiento, en vía de ejecución subsidiaria, para realizar las obras de reparación precisas en otras zonas del edificio cuyo deterioro se ponía de manifiesto ya en informe técnico de junio de 2003.

Se nos dice en el informe de Alcaldía a esta Institución haber adoptado resolución expresa sobre los tres procedimientos instruidos (Expediente de ruina inminente sobre pared medianil, Expediente de ruina económica, y requerimiento a los titulares del inmueble para que procedan a la limpieza y desbroce del corral), pero no se nos ha remitido copia de tales resoluciones, por lo que desconocemos el alcance de las mismas.

SEGUNDA.- En relación con las situaciones de ruina, el art. 191.1 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, determina que *“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 impidiera”*.

A la vista de la información recibida, parece concluirse que la edificación a la que se alude estaba ya en situación de “ruina económica”, a juicio de los servicios técnicos municipales, en junio de 2003, pero no se nos ha concretado si el Ayuntamiento ha declarado formalmente la situación de ruina, y la demolición total o parcial del edificio.

El reciente informe técnico que se nos remite, de fecha 31-05-2003 (entendemos que se refiere a 2004), considera urgente la realización de varias obras (reparación de la cubierta, alero, revestimiento de fachada y losas de balcones, por el peligro de desprendimiento de materiales a la vía pública, así como la limpieza y desbroce de la maleza del corral, por el peligro de incendio que existe), y la comunicación municipal reconoce la inactividad de los presuntos propietarios del edificio, por lo que consideramos que el Ayuntamiento debería acogerse a lo previsto en el art. 191.3, en relación con el art. 188.2 de la Ley 5/1999, y, en consecuencia, proceder a la ejecución subsidiaria de las obras de reparación o de demolición que procedan en relación con la situación de deterioro del edificio, para evitar peligros para terceras personas, así como las de limpieza y desbroce de maleza, sin perjuicio de repercutir el coste de dichas actuaciones a quienes, como propietarios del inmueble, correspondería haberlas ejecutado en su momento.

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 el Ayuntamiento de Ayerbe, a la vista de los informes técnicos emitidos y a los que se ha hecho referencia, se proceda, previa audiencia de los propietarios, a la declaración formal de ruina del edificio, si no lo hubiera ya hecho en la resolución expresa a la que se alude, pero que no nos ha sido comunicada, acordando la total o parcial demolición del edificio, y se proceda, con la máxima urgencia, a la ejecución subsidiaria, a la vista de la inactividad de la propiedad, de las obras de reparación o de demolición que procedan en relación con la situación de deterioro del edificio, para evitar peligros para terceras personas y daños a los edificios colindantes, así como las de limpieza y desbroce de maleza, sin perjuicio de repercutir el coste de dichas actuaciones a los propietarios del inmueble.

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.

14 de Junio de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE