

Expte.

DI-1633/2004-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN MATEO DE
GÁLLEGO
50840 SAN MATEO DE GALLEGO
ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 3-12-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía : *"... que su esposa ha iniciado un procedimiento ante el Ayuntamiento de San Mateo de Gállego como consecuencia del mal estado en que se encuentra una finca vecina sita en C/ General Yagüe nº 3, medianil con la de su propiedad, sita en C/ Mayor nº 23.*

El deficiente estado en que se encuentra la citada finca se ha puesto de manifiesto en dos informes técnicos que se acompañan, uno de ellos emitido por arquitecto a instancias del compareciente y el otro emitido por un técnico municipal. Sin embargo, el expediente administrativo se encuentra paralizado por considerar el Técnico Municipal que no tiene competencia para examinar el interior de la finca en estado posiblemente ruinoso. Así se lo ha manifestado verbalmente al compareciente. Sin embargo, la Ordenanza Municipal de Urbanismo de San Mateo de Gállego, de la que se aporta copia, autoriza expresamente a los técnicos para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora.

Se desea hacer constar que, si bien existe una pared medianera con la propiedad de la esposa del compareciente, la mera reparación de esta pared ejecutada al amparo de la facultad que le reconoce el artículo 575 del Código Civil, no sería solución dado que el riesgo de derrumbe persistiría por el mal estado general del resto del edificio, como puede observarse en las fotos que se acompañan. Asimismo se indica que hay riesgo no sólo para bienes sino también para personas, teniendo el compareciente un hijo de 9 años, que no es fácil de controlar.

Se solicita la intervención del Justicia a fin de que se dirija al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego instando la resolución del expediente que se encuentra paralizado desde el mes de julio de 2004."

TERCERO.- La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 22-12-2004, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 22-12-2004 (R.S. nº 9936, de 27-12-2004) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de SAN MATEO DE GÁLLEGO informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe acerca de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación de Expediente informativo y de declaración de ruina, si procede, sobre edificio sito en c/ General Yagüe nº 3, lindante con inmueble sito en C/ Mayor nº 23, denunciado ante ese Ayuntamiento, con remisión a esta Institución de copia del expediente o expedientes instruidos.

2.- Informe actualizado de los servicios técnicos municipales, en el que se justifique las razones de la demora que se les imputa en la queja, y de la reticencia a inspeccionar el interior de la edificación, y en el que, previa visita al edificio, al amparo de las facultades que le atribuyen las normas urbanísticas vigentes en ese Municipio, o recabando autorización judicial de entrada en domicilio, si preciso fuera, se pronuncie expresamente sobre el estado del edificio denunciado, con indicación de si es o no posible su reparación, las obras que serían precisas para ello, y su valoración estimada, o si, en su caso, procede la declaración de ruina y demolición del edificio, a costa de la propiedad.

2.- En fecha 26-01-2005 (R.S. Nº 1042, de 28-01-2005) se dirigió un recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento de SAN MATEO DE GÁLLEGO, petición que se ha cumplimentado con el recibo en esta Institución, en fecha 14-02-2005, de escrito del citado Ayuntamiento, R.S. nº 308, de 10-02-2005, en el que, dando respuesta a nuestra solicitud de información nos manifiesta :

"Visto el expediente DI-1633/2004-10, en el que se dirige a este Ayuntamiento una queja de UN INTERESADO, sobre el estado de una finca vecina sita en C/ General Yagüe nº 3, medianil con otra finca sita en C/ Mayor nº 23.

A todo ello debemos manifestar :

1º.- Informe sobre las actuaciones realizadas :

- Se adjunta informe técnico y copias de la documentación y actuaciones realizadas.

2º.- *Informe de los Servicios Técnicos por las razones de la demora que se les imputa en la queja.*

A.- *Indicar que en la queja debería comunicarse al Ayuntamiento, quien es el que se queja, eso como primera medida de colaboración entre los Servicios Municipales y Justicia, dado que en el escrito de queja no nos hace referencia quién se queja.*

B.- *Contemplar que la queja hace referencia a que no hemos instado un expediente de declaración de ruina, cuando para declarar dicho expediente legalmente deben requerirse una serie de condiciones. Véase artículos 184 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.*

C.- *Que el litigio que se plantea es un problema entre ellos (problemas de vecindad, enemistad u otro grado ...) y se quiere forzar al Ayuntamiento a intervenir en una situación que terminará en los tribunales de Justicia, dado que entre ambas partes particulares no se hablan. Este Ayuntamiento ha intentado intermediar entre ambas partes, con una orden de ejecución, dar salida a un tema muy enquistado, dada la situación de frente que tienen ambas partes.*

Hemos recomendado a ambas partes que se dirijan a la Jurisdicción Ordinaria, para poder solucionar el tema, porque no hemos encontrado indicios a fecha de hoy para declarar la ruina".

El Informe técnico que se adjunta, suscrito por la Técnico municipal Dña L. C. O., y fechado en 25-01-05, manifiesta :

"1.- *Con fecha 26/02/04 tiene entrada en este Ayuntamiento denuncia presentada por Dª M. P. T. E. en el que se indicaba el deterioro existente en el medianil situado entre las propiedades referenciadas, acompañado de informe técnico suscrito por el Arquitecto D. P. H. A. con visado de Colegio Profesional el día 10/02/04.*

2.- *Con fecha 27/04/04, se realizó visita de inspección.*

3.- *Con fecha 28/04/04, se emite informe técnico municipal aconsejando las siguientes actuaciones :*

- *Notificar a la propiedad de la finca sita en C/ Mayor 23 el deber de precintar el acceso a la parte afectada de la misma.*

- *Notificar a ambas propiedades el deber de proceder al apuntalamiento del medianil.*

- *Notificar a ambas propiedades que en el plazo de 10 días hábiles deben proceder a las reparaciones necesarias.*

4.- *Con fecha 27/12/04 se emite informe remitido a los interesados en el que se comunica que el presente tema y cualquier otro asunto derivado de éste, debe ser resuelto por jurisdicción ordinaria, puesto que dicho asunto no tiene influencia sobre las actuaciones urbanísticas de este Ayuntamiento.*

Adjuntan, entre la documentación remitida, copia del Informe del entonces técnico municipal, de fecha 28-04-2004, al que se hace mención.

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 del preceptivo informe técnico, corresponde al Ayuntamiento adoptar la resolución procedente respecto al edificio cuya situación ruinoso fue denunciada al mismo, notificando la resolución adoptada a los interesados, conforme a lo establecido en art. 58 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, y entre ellos al denunciante de la situación de ruina.

SEGUNDA.- Esta Institución, al dirigirse al Ayuntamiento, en solicitud de información, pedía se nos remitiera, por una parte, Informe acerca de lo actuado por ese Ayuntamiento acerca de la situación de ruina denunciada ante esa Administración, y de las medidas adoptadas por esa Administración local para recabar los informes técnicos preceptivos ante dicha situación de ruina, así como de las resoluciones adoptadas respecto a dicha situación; y por otra parte, Informe actualizado de los servicios técnicos municipales, en el que se justificasen las razones de la demora que se les imputaba en la

queja, y de la reticencia a inspeccionar el interior de la edificación, y en el que, previa visita al edificio, al amparo de las facultades que le atribuyen las normas urbanísticas vigentes en ese Municipio, o recabando autorización judicial de entrada en domicilio, si preciso fuera, se pronunciase expresamente sobre el estado del edificio denunciado, con indicación de si es o no posible su reparación, las obras que serían precisas para ello, y su valoración estimada, o si, en su caso, procede la declaración de ruina y demolición del edificio, a costa de la propiedad.

La información remitida, y en particular el Informe Técnico emitido en fecha 28-04-2004, que viene a reconocer lo ya indicado en el Informe técnico de parte denunciante, nos lleva, a tener por probados los hechos denunciados, y a considerar que la actuación municipal no ha sido suficientemente coherente con los datos que se desprenden de ambos informes técnicos.

Textualmente, aquel Informe, del entonces técnico municipal, en sus antecedentes, y haciendo referencia al informe técnico aportado junto con la denuncia, ponía de manifiesto :

"Con fecha 27-04-2004 se realizó visita de inspección exterior e interior, pudiéndose comprobar que el informe concuerda en lo sustancial con la realidad.

En relación con la parte del medianil no visible desde el exterior, el informe suscrito por el técnico es concluyente al afirmar en su apartado 6. JUICIO SOBRE EL ESTADO DEL ELEMENTO ANALIZADO :

- a) La edificación presenta un mal estado de conservación.*
- b) El medianil se encuentra separado del resto de los cerramientos... Este hecho, unido a su esbeltez, representan un grave riesgo para su estabilidad.*
- c) Existe riesgo manifiesto de caída de piezas desprendidas de la totalidad de la edificación, con el agravante de que se produzcan daños personales ya que se trata de piezas habitadas.*
- d) Se trata en definitiva de un problema que podemos clasificar como grave con el consiguiente peligro para las personas.*

Y , finalmente, concluía :

Tal como se ha indicado en la exposición de los antecedentes, la descripción que el informe del Arquitecto hace del estado actual del edificio, así como los riesgos que del mismo se derivan para las personas concuerdan con la realidad examinada.

En consecuencia, la deficiencia apreciada aconseja las siguientes actuaciones :

- a) Con carácter inmediato :*
 - Notificar a la propiedad de la finca sita en C/ Mayor 23 que debe precintarse el acceso a la parte de la misma afectada por posible caída de materiales del edificio en estado deficiente..*
 - Notificar a las propiedades de las fincas C/ GRAL YAGÜE 1-3 y MAYOR 23 que debe procederse al apuntalamiento del medianil cuyo estado ha sido denunciado*

- *Por parte del Ayuntamiento debe precintarse el acceso al fondo del Callejón descrito en el informe..*

- *Notificar a las referidas propiedades que en el plazo de 10 días deben proceder a las reparaciones necesarias para reponer a su estado original las deficiencias apreciadas".*

Estando, pues, ante una edificación en reconocido mal estado de conservación, y cuyas graves deficiencias podían, y pueden todavía, conllevar peligro para las personas, consideramos que lo procedente era que ese Ayuntamiento recabase el Informe técnico que por esta Institución se solicitaba en el apartado 2 de nuestra petición de información, porque sólo un informe técnico detallado y valorado puede ser concluyente a la hora de determinar si procede o no la declaración de alguna de las situaciones de ruina contempladas por nuestro ordenamiento jurídico. O, en su caso, para adoptar resolución administrativa dictando orden de ejecución a los propietarios obligados a la conservación de la edificación, para realizar las reparaciones concretas precisas, y el plazo estimado para ello, con la advertencia de ejecución subsidiaria por parte de la Administración urbanística municipal.

TERCERA.- Y cuestión distinta es que pueda haber, en su caso, un subyacente conflicto entre particulares, que, sin duda alguna, corresponderá dilucidar a la Jurisdicción Ordinaria, pero dicho conflicto no exime a esa Administración de dar cumplida respuesta al ejercicio de sus competencias propias e irrenunciables, en materia de inspección y control del estado de conservación de los edificios, y de dar, cuando así proceda, las órdenes de ejecución (al amparo de lo establecido en artículos 184 y siguientes de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón) que garanticen la seguridad de los bienes y de las personas que puedan verse afectados por un incumplimiento de aquel deber de conservación que es imputable a quienes son propietarios de los edificios, o si procede, a la vista de los Informes técnicos pertinentes, declarar alguna de las situaciones de ruina previstas en la legislación urbanística.

CUARTA.- Y en cuanto a la identidad de la persona presentadora de la queja, dando respuesta a la observación que se hace en el apartado 2º A del Informe municipal recibido en esta Institución, debemos recordar a ese Ayuntamiento que la Ley 4/1985, de 26 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, en su artículo 15.5 establece taxativamente que *en cualquier caso se mantendrá en secreto el nombre de las personas que formulen quejas.*

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 del preceptivo informe de sus servicios técnicos municipales, previa visita al edificio denunciado, al amparo de las facultades que le atribuyen las normas urbanísticas vigentes en ese Municipio, o recabando autorización judicial de entrada en domicilio, si preciso fuera, se pronuncie expresamente sobre el estado del edificio denunciado, con indicación de si es o no posible su reparación, las obras que serían precisas para ello, y su valoración estimada, o si, en su caso, procede la declaración de ruina y demolición del edificio, a costa de la propiedad.

Y, a la vista de dicho Informe técnico se dicte orden de ejecución de las concretas obras de reparación a ejecutar por la propiedad, con advertencia de su ejecución subsidiaria, si las deficiencias fueran reparables; o se acuerde la incoación e instrucción de expediente de declaración de ruina en relación con el edificio al que se alude en queja y denunciado ante ese Ayuntamiento, adoptando la resolución que sea procedente, conforme a lo dispuesto en el art. 191 de la antes citada Ley Urbanística de Aragón, notificando la resolución adoptada a los interesados, y entre ellos al denunciante de la situación de ruina, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

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

25 de Febrero de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE