

Expte.

DI-5/2005-10

Excmo. Sr. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29-12-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"En el edificio donde está su vivienda, en la dirección arriba indicada, se hicieron obras de reforma y acondicionamiento en el tejado por cuenta del Ayuntamiento mediante ejecución subsidiaria, puesto que era una obra necesaria porque existía cierto peligro y los cuatro propietarios del inmueble no se ponían de acuerdo para realizarla.

Tras su finalización, se pagó por cuenta de la propiedad los importes que se indicaron (alrededor de 700.000 pts cada uno) y se ha comprobado que el tejado adolece de graves defectos, pues cuando llueve se filtra el agua al piso superior e incluso pasa a la escalera, deteriorándose uno y otra.

Nos hemos dirigido al Ayuntamiento para que, como ejecutor de las obras, asuma su responsabilidad y efectúe las reparaciones necesarias para evitar este problema, pero no han hecho caso, indicando que la responsabilidad civil de la obra es de un año (las obras se hicieron en el año 2000).

Además, vista la memoria de las obras y lo realmente ejecutado se observa la falta de determinados elementos y el incumplimiento de otros condicionantes, por ejemplo, no se han retirado los cañizos de la antigua techumbre.

Consideramos que el Ayuntamiento debe asumir la responsabilidad que la Ley le asigna, por lo que ante su negativa solicitamos la mediación de El Justicia de Aragón para dar solución al problema planteado."

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

1.- Con fecha 19-01-2005 (R.S. nº 796, de 24-01-2005) se dirigió escrito al Ayuntamiento de Zaragoza de Ebro solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe acerca de las actuaciones desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con la ejecución subsidiaria, en el año 2000, de acondicionamiento de tejado en edificio sito en C/ Mayoral, 28, incluyendo información y documentación sobre las condiciones contractuales de las obras, su dirección técnica y su recepción definitiva, así como en relación con la reciente puesta en conocimiento de esa Administración de deficiencias aparecidas en dicha obra, y a las que se alude en la queja presentada.

2.- En fecha 25-02-2005 (R.S. nº 2016) se dirigió escrito recordatorio de la precedente petición de información al Ayuntamiento de Zaragoza.

3.- En fecha 1-04-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe del Servicio de Inspección Urbanística, de fecha 16-03-2005, y documentación adjunta. El Informe remitido ponía de manifiesto :

"Que con fecha 20 de junio de 1996 se inició expediente contra dicho edificio como consecuencia de un parte de bomberos debido a desprendimientos en los balcones de las plantas 3ª y 4ª.

Tras girar visita de inspección se resolvió ordenar a la Comunidad de Propietarios la ejecución de obras de reparación de fachada y cubierta por acuerdo de fecha 26 de julio de 1996.

Con fecha 9 de abril de 1997 la propiedad no había realizado las obras ordenadas existiendo un parte de la Policía Local y denuncia de un particular en la que ponen de manifiesto el estado de peligro de los balcones del edificio.

Con fecha 13 de marzo de 1998, la propiedad mantenía su incumplimiento de ejecución de obras por lo que se resolvió la imposición de una sanción. Posteriormente con fecha 2 de octubre de 1998, y ante el reiterado incumplimiento se impuso una multa coercitiva.

Con fecha 17 de junio de 1999 se citó con día y hora a los distintos propietarios en este Servicio a fin de darles vista del expediente e insistirles en la necesidad de ejecutar obras en el edificio.

Finalmente, con fecha 10 de febrero de 2000 y ante el reiterado incumplimiento y urgencia de las obras a realizar, se informa por la Arquitecta Jefa del Servicio de Inspección la necesidad de contratación urgente de las obras valoradas en 3.217.483 pts. Dichas obras fueron adjudicadas a la empresa A.T.N. S.L. por acuerdo de fecha 9 de marzo de 2000. La obra fue certificada por la Arquitecta Jefa del Servicio de Inspección con fecha 30 de mayo de 2000. (Se adjunta fotocopia de tales documentos).

En el mes de octubre de 2004 se inició expediente (exp. Nº 1.306.671/04) por la Comunidad de Propietarios en reclamación de deficiencias en las obras realizadas, a fecha de hoy dicho expediente se encuentra pendiente de informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico."

4.- De dicho informe se dio traslado al presentador de la queja,

mediante escrito de fecha 14-04-2005 (R.S. nº 3522, de 19-04-2005), y con misma fecha (R.S. nº 3521) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento y en concreto con completase dicha información con la siguiente documentación :

1.- Copia íntegra compulsada del Expediente 1.306.671/04, incoado en virtud de las reclamaciones presentadas por la Comunidad de Propietarios, en relación con las deficiencias de las obras ejecutadas subsidiariamente.

2.- Informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico pendiente de emitir cuando se redactó el informe del Servicio de Inspección de fecha 16-03-2005, que se nos remitió en respuesta a nuestra petición inicial de información.

5.- En fecha 17-05-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 3-05-2005, en el que se pone de manifiesto :

"1.- Las obras fueron realizadas en el año 2000, necesitando un mínimo mantenimiento.

2.- El tejado ha sido transitado para la reparación de antenas.

3.- La vivienda bajo cubierta ha realizado obras de demolición de tabiquería y cielo rasos produciendo movimientos en los soportes de la cubierta (sin licencia de obras mayores).

4.- La zona donde se aprecia la existencia de cañizo, inaccesible por el interior donde se realizaron las obras, fue colocado el nervometal y el hormigón desde la superficie exterior de la cubierta. La chimenea ha sido modificada posteriormente en las obras del piso último quedando visto el encuentro del nervometal con los muros.

5.- Se han realizado varias veces repastos y reparaciones en planta baja (locales), fachada y cubierta."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Esta Institución nada puede objetar a la actuación municipal, en lo que respecta a la ejecución subsidiaria, en el año 2000, de obras en el edificio sito en C/ Mayoral 28, toda vez que resulta acreditado que la Comunidad de Propietarios no las llevó a efecto en los plazos dados al efecto, tras sucesivos requerimientos hechos en los años 1996, 1997, 1998 y 1999.

Las obras ejecutadas fueron ejecutadas por la empresa A. T. N., y certificadas por la Arquitecta municipal en fecha 30 de mayo de 2000.

SEGUNDA.- Mediante comparecencia de fecha 10-03-2004, por comprador (en fecha 27-10-2003) de una de las viviendas del inmueble, se puso de manifiesto al Ayuntamiento de Zaragoza la existencia de filtraciones en el tejado, y se solicitaba la revisión por dicha Administración de la obra

ejecutada en su momento. Adjunto a la queja presentada ante esta Institución obra copia de Informe sobre el estado de cubiertas del edificio, emitido por el Arquitecto Técnico Sr. E.R., colegiado nº 1537, fechado en 12-04-2004 y visado en fecha 22-04-2004, en el que se formulan una serie de conclusiones relativas a deficiencias de ejecución de las obras realizadas en relación con la Memoria Valorada que sirvió de base a la actuación municipal de ejecución subsidiaria, en el año 2000.

TERCERA.- Según resulta del Informe municipal de fecha 16-03-2005, remitido a esta Institución, en octubre de 2004 se inició expediente nº 1.306.671/04, a instancia de la Comunidad de Propietarios, en reclamación de deficiencias en las obras realizadas, estando dicho Informe, en aquella fecha, pendiente de informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico.

Dicho informe se ha emitido en fecha 3 de Mayo de 2005, y copia del mismo se ha hecho llegar a esta Institución, con fecha 17-05-2005.

No hemos recibido, en cambio, la solicitada copia íntegra compulsada del Expediente 1.306.671/04.

CUARTA.- Iniciado expediente, a instancia de la Comunidad de Propietarios de la C/ Mayoral 28, con número 1.306.671/04, en reclamación de las deficiencias observadas en las obras ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en el año 2000; emitido que ha sido el informe técnico solicitado al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico; y transcurrido ya el plazo de seis meses, compete al Ayuntamiento adoptar la resolución que considere procedente en derecho, en relación con las deficiencias denunciadas, y posibles responsabilidades que deba asumir al respecto, y ello, conforme a lo establecido en el art. 89 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, decidiendo todas las cuestiones planteadas por los interesados, y notificando la resolución adoptada a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes, conforme a lo dispuesto en el art. 58 de la misma Ley.

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 formular al Ayuntamiento de ZARAGOZA** el siguiente

RECORDATORIO DE DEBERES LEGALES

Que por ese Ayuntamiento, en relación con el Expediente 1.306.671/04, incoado en reclamación de deficiencias denunciadas en obras de ejecución subsidiaria realizadas por esa Administración, en el año 2000, en C/ Mayoral 28, a la vista de los informes técnicos que obran en

Expediente, y transcurrido el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento, debe adoptarse resolución expresa, conforme a lo dispuesto en art. 42 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, decidiendo congruentemente todas las cuestiones planteadas por los interesados (art. 89 de la misma Ley), y notificar la resolución adoptada a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes (art. 58 de la Ley antes citada).

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del presente recordatorio, y, en su caso, las razones en que funde su negativa a darle cumplimiento.

19 de mayo de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE