

Expte.

DI-987/2004-10

Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE LUNA
50610 LUNA
ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9-07-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se manifestaba :

"Que es propietaria de una parte indivisa con una sobrina de un edificio situado en la localidad de Luna (Zaragoza), calle el Codillo, 5. Una vivienda catalogada como histórica ya que está emplazada en la Judería de Luna. El edificio tiene problemas de abandono y de ruina porque los otros propietarios (tres más) no han realizado mantenimiento alguno en dicho inmueble. Ahora la interesada tiene un problema porque su sobrina, ante el lamentable estado del edificio y el gasto que conlleva su posible arreglo, quiere donar su parte de propiedad al Ayuntamiento de Luna. Por este motivo solicita asesoramiento al Justicia de Aragón para saber si el Ayuntamiento de Luna puede quedarse con su parte de propiedad. La propietaria explica además que debido al estado de ruina del edificio no puede entrar en su propiedad y sin embargo está pagando todos los impuestos, tasas y contribución".

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

1.- Con fecha 26-07-2004 (R.S. nº 6590, de 3-08-2004) se dirigió escrito al Ayuntamiento de Luna solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- La situación actual del edificio a que se ha hecho referencia, en C/ el Codillo, 5, en la Judería de Luna, en cuanto a los datos obrantes en ese Ayuntamiento, en materia de titularidad del edificio; en materia de sus condiciones urbanísticas y de catalogación, conforme al planeamiento urbanístico y a la normativa de patrimonio cultural; en materia

de actuaciones municipales relativas a la conservación del edificio o a su declaración en ruina; en materia de actuaciones dirigidas a la adquisición por ese Ayuntamiento de la totalidad o parte del mismo, por iniciativa municipal o ante ofrecimiento de alguno de los copropietarios; y en materia de cargas tributarias municipales de dicho edificio, a quién se giran, y quién responde de las mismas ante esa Administración.

2.- Con fecha 5-01-2005 (R.S. nº 182, de 11-01-2005), se dirigió recordatorio de la precedente petición de información al Ayuntamiento de Luna. Y por segunda vez, con fecha 11-02-2005 (R.S. nº 1568, de 15-02-2005).

3.- En fecha 4-03-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Luna, comunicándonos :

"En relación al expediente arriba indicado, le pongo en su conocimiento lo siguiente :

1.- *La información que tiene este Ayuntamiento sobre la titularidad de la referida finca es la que disponemos de la certificación gráfica y descriptiva emitida por la Gerencia del Catastro de Aragón Zaragoza, y que se adjunta con el presente escrito.*

2.- *La normativa municipal aplicable a la finca viene señalada en el informe emitido por el Arquitecto municipal en relación a la solicitud de informe solicitada por D. J.L.B. en representación de P.L., y que se adjunta con el presente escrito.*

3.- *En el momento actual no se ha tramitado ningún expediente municipal sobre conservación del edificio o declaración de ruina.*

4.- *El Ayuntamiento ha recibido el ofrecimiento de cesión del inmueble de uno de los copropietarios a través de un escrito de fecha 15 de julio de 2004 (se adjunta con el presente escrito). La aceptación de la cesión del inmueble vendría condicionada en todo momento, a la cesión de todos los copropietarios y a la disponibilidad económica de las arcas municipales, que como todos sabemos es insuficiente debido a las carencias del modelo de financiación de las entidades locales.*

5.- *En relación a las cargas tributarias municipales del inmueble debemos señalar lo siguiente :*

De la certificación gráfica y descriptiva emitida por la Gerencia del Catastro de Aragón Zaragoza- parece deducirse que existe una única finca catastral que engloba la finca de la calle codillo nº 3 y la finca de la calle Codillo nº 5. De acuerdo con el padrón de urbana confeccionado por DPZ se emiten cuatro recibos independientes, a nombre de cada uno de los

copropietarios, correspondientes a la calle Codillo nº 3.

En cuanto a las tasas municipales por la prestación de servicios municipales señalar que los tributos de la finca de la calle Codillo nº 3 van a nombre de A.S. y los de la finca de la calle Codillo nº 5 van a nombre de J.C..

Esperando haber dado respuesta a su solicitud de información solicitada, quedo a su disposición para cualquier aclaración en relación con este asunto."

4.- Mediante escrito de fecha 9-03-2005 (R.S. nº 2582, de 11-03-2005) se solicitó ampliación de información, y en concreto :

1.- Rogamos se nos remita la copia de la Certificación gráfica y descriptiva de la finca sita en C/ Codillo 3 y 5, emitida por la Gerencia del Catastro, que nos decían adjuntar a su informe, pero que no hemos recibido.

2.- Asimismo, rogamos se nos remita copia del Informe del Arquitecto municipal, en relación a la normativa aplicable, al que aluden en el apartado 2 de su escrito R.S. nº 167, de 1-03-2005, cuya copia tampoco hemos recibido.

3.- Con independencia del anterior informe, se solicita remitan a esta Institución copia de informe técnico actualizado de la totalidad del inmueble, en relación a su estado de conservación, obras precisas para su reparación, valoración de las mismas, si se ha dictado o no alguna orden de ejecución al respecto, y sobre la procedencia o no de declarar la ruina de la edificación.

5.- En fecha 29-03-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Luna, R.S. nº 188, de 15-03-2005 :

"En contestación a su escrito de fecha 9 de marzo de 2005, adjunto remito copia de certificación gráfica y descriptiva e informe del Arquitecto. En cuanto a la solicitud de nueva información técnica demandada, le ponemos en su conocimiento que el Arquitecto-Asesor del Ayuntamiento, dentro de sus disponibilidades horarias, ha comenzado a estudiar y elaborar el informe requerido."

El Informe técnico que se acompañaba, reproducido en copia de comunicación dirigida a D. J.L.B., de fecha 15-12-2003, ponía de manifiesto :

"El inmueble de la Calle Codillo nº 5 está catalogado por el Plan como de Interés Arquitectónico, y fechado como del siglo XIII.

El artículo 51 de las Ordenanzas municipales establece que estos edificios catalogados como de interés arquitectónico no podrán ser derribados en su totalidad manteniéndose siempre los elementos que caracterizan al edificio.

En este caso es innegable la belleza de esta fachada y su interés arquitectónico, histórico y estético. Por ello el que suscribe estima que no

puede ser derribada esta edificación en modo alguno.

Por otra parte, la limpieza del solar se podría abordar desde la plataforma de la carretera, aunque se encuentre más baja.

Cualquier actuación de demolición interior que se pretendiera debería ser precedida, si es posible, de la inspección municipal para determinar la existencia o no de otros restos arquitectónicos que deban ser conservados, en aplicación del artículo 51 antes citado."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Aun cuando en el presente expediente, el interés de la presentadora de la queja era meramente informativo, consideramos que la actuación del Ayuntamiento en relación con la edificación a que se hace referencia debería velar por el buen estado de conservación de un edificio que, según se nos informa, está catalogado por el Planeamiento urbanístico municipal como de Interés Arquitectónico, pero respecto del que no se adoptan resoluciones adecuadas para su conservación y mantenimiento, lo que produce su progresivo deterioro, según se ponía de manifiesto en la queja presentada.

SEGUNDA.- Por lo que respecta a la información interesada por la presentadora de la queja, procede, sin más, dar traslado a la misma de la que nos ha sido facilitada por el Ayuntamiento. Esto es :

1.- Según apartados 1 y 5 del Informe municipal a esta Institución, de fecha 28-02-2005 (R.S. nº 167, de 1-03-2005) :

"De la certificación gráfica y descriptiva emitida por la Gerencia del Catastro de Aragón Zaragoza- parece deducirse que existe una única finca catastral que engloba la finca de la calle codillo nº 3 y la finca de la calle Codillo nº 5. De acuerdo con el padrón de urbana confeccionado por DPZ se emiten cuatro recibos independientes, a nombre de cada uno de los copropietarios, correspondientes a la calle Codillo nº 3."

Las copias de las certificaciones catastrales aportadas por el Ayuntamiento acreditan que, a efectos del Impuesto de bienes inmuebles urbanos, la cotitularidad del inmueble sito en C/ Codillo, 3, se distribuye con arreglo a los siguientes coeficientes :

D. A.C.G. : 28,5198 %
Dª F.A.C. : 9,5667 %
D. A.S.B. : 43,5920 %
Dª J.C.B. : 18,3215 %

2.- Según apartado 2 del Informe municipal a esta Institución, de fecha 28-02-2005 (R.S. nº 167, de 1-03-2005) :

"La normativa municipal aplicable a la finca viene señalada en el informe emitido por el Arquitecto municipal en relación a la solicitud de informe solicitada por D. J.L.B. en representación de P.L., y que se adjunta con el presente escrito."

Nos remitimos, pues, al contenido del citado Informe, reproducido en apartado Tercero de Antecedentes, punto 5, in fine.

3.- Según apartado 3 del Informe municipal a esta Institución, de fecha 28-02-2005 (R.S. nº 167, de 1-03-2005), hasta dicha fecha no se había tramitado ningún expediente municipal sobre conservación del edificio o declaración de ruina.

4.- Según apartado 4 del Informe municipal a esta Institución, de fecha 28-02-2005 (R.S. nº 167, de 1-03-2005) :

"El Ayuntamiento ha recibido el ofrecimiento de cesión del inmueble de uno de los copropietarios a través de un escrito de fecha 15 de julio de 2004 La aceptación de la cesión del inmueble vendría condicionada en todo momento, a la cesión de todos los copropietarios y a la disponibilidad económica de las arcas municipales, que como todos sabemos es insuficiente debido a las carencias del modelo de financiación de las entidades locales."

Por tanto, aunque parece confirmarse que ha habido una oferta de cesión del inmueble al Ayuntamiento, éste condiciona, en todo momento, la aceptación a que la cesión lo sea por parte de todos los propietarios del mismo, y a la disponibilidad económica de las arcas municipales.

TERCERA.- Volviendo al examen de la actuación municipal por lo que respecta al estado de conservación del edificio, procede recordar que, conforme a lo dispuesto en el art. 184 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón :

"1.- Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y calidad ambiental, cultural y turística.

2.- La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3.- Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de esta Ley."

Así pues, es obligación de los propietarios la conservación de los edificios, pero es el Ayuntamiento quien debe establecer las condiciones de conservación mediante órdenes de ejecución.

Por otra parte, dado que el inmueble en cuestión aparece catalogado, en el Planeamiento urbanístico municipal, como de Interés Arquitectónico,

procede también recordar lo que establece el artículo 186 de nuestra citada Ley Urbanística :

"1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización."

El artículo siguiente (art. 187 de la L.U.A.), otorga un derecho a los propietarios interesados en los expedientes de órdenes de ejecución, cuando éstas exceden del deber de conservación, de acogerse a las subvenciones establecidas en el artículo anterior, o solicitar la previa declaración del estado de ruina del edificio. No obstante, el informe técnico municipal cuya copia se nos ha remitido, parece descartar la procedencia de una declaración de ruina, dado el interés arquitectónico de parte del inmueble.

Y el artículo 189, tras prever la posibilidad de imposición de multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución y determinar su cuantía y periodicidad, dispone, en su apartado 2, que *"... en cualquier momento podrá el Municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho."*

CUARTA.- 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.

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."*

QUINTA.- Esta Institución, al dirigirse al Ayuntamiento, en solicitud de ampliación de información, pedía se nos remitiera, aparte de documentos que no habíamos recibido en una primera respuesta municipal, un informe técnico actualizado de la totalidad del inmueble, en relación a su estado de conservación, obras precisas para su reparación, valoración de las mismas, si se ha dictado o no alguna orden de ejecución al respecto, y sobre la procedencia o no de declarar la ruina de la edificación.

La respuesta municipal recibida, al indicarnos que "*... el Arquitecto-Asesor del Ayuntamiento, dentro de sus disponibilidades horarias, ha comenzado a estudiar y elaborar el informe requerido*", consideramos que parece demorar en el tiempo (cuando han transcurrido varios meses desde nuestra primera petición de información) el necesario informe técnico en relación con la situación de deterioro que pueda haber afectado, o estar afectando, a un edificio catalogado, y en este sentido consideramos procedente urgir una más decidida actuación municipal.

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 Luna** la siguiente

SUGERENCIA

1.- Que por ese Ayuntamiento se adopten las medidas oportunas para que por el Arquitecto Asesor municipal se evacúe, con la máxima celeridad posible, el informe sobre el estado de conservación del edificio a que se refiere la queja, las obras precisas para su reparación, presupuesto de las mismas, e identificación de los concretos propietarios obligados a realizarlas, así como plazo máximo de cumplimiento, y, en su caso, subvención a la que puedan acogerse los propietarios, y a la vista de dicho Informe, previa audiencia a los interesados, conforme al procedimiento regulado en el art. 185 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, se dicte orden de ejecución para que se lleven a efecto las obras precisas, bajo supervisión del Arquitecto municipal, y, en caso de no ejecutarse las mismas por los propietarios obligados, se proceda en vía de ejecución subsidiaria, a fin de salvaguardar la mejor conservación del edificio catalogado al que se refiere el presente expediente.

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 funde su negativa.

20 de mayo de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE