

Expte.

DI-589/2006-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE RICLA**

**50270 RICLA
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 17-04-2006 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

“Con fecha 10-1-06 presenté por segunda vez, reclamación ante el Ayto. de Ricla, por el estado de mi vivienda, con grandes grietas debido al abandono de la casa nº 28 de la misma calle. El deterioro va en aumento, como pudieron comprobar los arquitectos que la han visto, a la par que mi preocupación ante una posible desgracia por el estado del edificio.

No teniendo respuesta de este Ayto. es por lo que les presento mi queja para si tienen a bien tenerla en consideración.”

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

1.- Con fecha 27-04-2006 (R.S. nº 3789, de 28-04-2006) se solicitó información al Ayuntamiento de RICLA, sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular :

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por esa Administración Local en relación con la denuncia presentada relativa al mal estado de edificio nº 28 de la Calle La Cruz, y su afección a edificio colindante (en nº 30), con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del Expediente instruido y de Informe actualizado de los servicios técnicos municipales sobre el estado de ambos edificios, con independencia del que pueda obrar en el expediente cuya copia se solicita.

3.- En fecha 16-05-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de RICLA, de fecha 10-05-2006 (R.S. nº 1102, de 11-05-2006), mediante el que se nos comunicaba :

“Adjunto le envío :

* *Documentación solicitada, relativa al inmueble sito en calle La Cruz nº 28.*

Por lo que respecta a la remisión de informe actualizado, se ha requerido al señor arquitecto municipal, con la finalidad de que nos lo emita.”

4.- Mediante escrito de fecha 17-05-2006 (R.S. nº 4769, de 23-05-2006) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de RICLA, y en concreto :

1.- Con informe técnico actualizado, en el que se haga una descripción detallada y valoración estimada de las obras precisas para la rehabilitación total de la vivienda que se proponía en Informe de 11-04-2006, y de valoración del edificio, que justifique la desestimación de la declaración de ruina solicitada por los Hnos. C.... R..... (que suponemos ser los propietarios del edificio), y la opción por la rehabilitación mediante orden de ejecución. Y Justificación de por qué el Técnico municipal, en sus anteriores Informes (de 3-02-06, y de 11-04-06), haciendo caso omiso de lo solicitado por esa Alcaldía en apartado segundo de su Decreto de incoación del Expediente, de 27-01-2006, no recoge la valoración de las obras a realizar, y su comparación con la valoración del edificio, excluido el suelo.

2.- Resolución finalmente adoptada, por Junta de Gobierno, a la vista de Propuesta de esa Alcaldía, de 19-04-2006, de dictar orden de ejecución, y justificación de su notificación a los interesados.

5.- En fecha 8-06-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de RICLA, de fecha 30-05-2006 (R.S. nº 1249, de 31-05-2006), mediante el que se nos comunicaba :

“Para constancia en esa Institución, adjunto le envío :

** Copia de las actuaciones realizadas con relación al expediente arriba referenciado.”*

6.- Mediante escrito de fecha 17-05-2006 (R.S. nº 4769, de 23-05-2006) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de RICLA, y en concreto :

1.- Con informe técnico actualizado, en el que se haga una descripción y valoración estimada de las obras precisas para la rehabilitación total de la vivienda que se proponía en Informe de 11-04-2006, y de valoración del edificio, que justifique la desestimación de la declaración de ruina solicitada por los Hnos. C.... R..... (que suponemos ser los propietarios del edificio), y la opción por la rehabilitación mediante orden de ejecución, informe que ya solicitábamos en nuestra anterior petición..

2.- Justificantes de la notificación a los interesados del acuerdo de Junta de Gobierno de 16-05-2006, por la que se ratificó la propuesta de Alcaldía de 19-04-2006, de dictar orden de ejecución para mantener el edificio sito en C/ La Cruz nº 28.

7.- En fecha 6-07-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de RICLA, de fecha 21-06-2006 (R.S. nº 1612, de 30-06-2006), mediante el que se nos comunicaba :

“Con relación al expediente DI-589/2006-10, comunicado recibido el día 15-06-06, le remito, para su constancia :

** Oficio enviado al señor arquitecto municipal.*

** Notificaciones cursadas a los afectados, si bien, no consta la recepción por parte de los señores don J... y don A.... C.... R.....”*

CUARTO.- De la información y documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de la queja, como por el Ayuntamiento de RICLA, resulta :

1.- En fecha 29-03-2004 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Ricla, escrito en el que se exponía *“que debido al estado en que se encuentra la vivienda colindante con la mía, sita esta en c/ La Cruz 28, y su avanzado estado de deterioro con el consiguiente peligro que estimo para los propios viandantes, además de las grietas que se han ocasionado en el interior de mi vivienda en la pared que actúa como medianera”,* solicitaba que por parte del Ayuntamiento se girase visita de inspección.

No consta, en la información facilitada a esta Institución, actuación alguna del Ayuntamiento en relación con tal petición.

2.- En fecha 10-01-2006, adjuntando copia de la instancia antes referenciada, tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Ricla (R.E. nº 15), escrito en el que se exponía :

“Con motivo de la aparición de fisuras y grietas en el inmueble situado en Calle La Cruz 30, después de haber sufrido un problema de humedades provenientes del inmueble colindante situado en el número 28 de la misma calle, en fecha 29-03-2004 se puso en conocimiento del Ayuntamiento de Ricla la situación procediéndose por parte de la corporación a realizar una inspección ocular.

Habiendo transcurrido 21 meses desde entonces y sin haber recibido ninguna notificación por parte de la corporación ni de ninguna otra administración pública, se informa por la presente de que las grietas han sufrido un aumento preocupante, acompañado de la aparición de nuevas fisuras.

Dichas grietas indican un progresivo hundimiento de los cimientos del muro medianero entre ambos inmuebles originado por el estado de deterioro que ha producido la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del inmueble situado en Calle de La Cruz 28, y que está provocando el colapso de los muros de carga, poniendo en grave riesgo las vidas de los ocupantes, así como de la vía pública.”

Y terminaba solicitando al Ayuntamiento de Ricla *“... que inicie las actuaciones oportunas en cuanto al estado de Ruina del inmueble situado en*

Calle La Cruz nº 28, con el objeto de evitar daños a las personas y a la vía pública”.

3.- Mediante Oficio de Alcaldía (R.S. nº 80, de 18.01-2006), se remitió la denuncia al Arquitecto D. F..... T....., solicitándole informe sobre si procedía emisión de orden de ejecución, o inicio de expediente de ruina.

4.- Y por Decreto de Alcaldía, de 27-01-2006, se dispuso la incoación de Expte, para comprobar las condiciones de seguridad y salubridad del edificio sito en C/ La Cruz nº 28, y determinar la procedencia o no de dictar orden de ejecución de las obras y actuaciones necesarias para que dicho edificio reúna las citadas condiciones.

En apartado Segundo de dicho Decreto, se pedía a los servicios técnicos informe sobre *“...si el edificio reúne las condiciones mencionadas, y, en caso de que así no fuera, sobre las obras y actuaciones que habrían de realizarse, plazo para su ejecución, presupuesto de las mismas y porcentaje que éste supondría en relación con el valor de la edificación, excluido el suelo, a efecto de determinar si el Ayuntamiento tendría o no que subvencionar, en el marco de lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA), parte de dicho presupuesto”.*

5.- El Informe del Arquitecto Sr. T.... , de fecha 3-02-2006, ponía de manifiesto :

“Girada visita de inspección ocular al edificio sito en C/ La Cruz, 28 de Ricla, he observado lo siguiente :

Edificio entre medianeras, compuesto por un cuerpo de dos plantas alzadas, con fachada principal de acceso a C/ La Cruz, y posterior a un patio de parcela.

El sistema constructivo consta de muros portantes de tapería, sobre los que descansa la estructura horizontal, formada por rollizos de madera y entramados de cañizos.

La cubierta, a una vertiente, está formada por rollizos de madera, entramado de cañizos y teja cerámica, totalmente deteriorada por donde entran las aguas pluviales.

La fachada presenta signos evidentes de abandono, con el consiguiente riesgo de desprendimientos a la vía pública.

Los propietarios del inmueble tienen el deber de conservación, según el artículo 184 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística.”

6.- Por Providencia de Alcaldía, de 6-02-2006, se puso el expediente de manifiesto a los interesados, por plazo de 10 días.

Constan en Expediente Copias de anterior Providencia, dirigidas a Hnos C.... R..... (D. A....I, Dña. P...., Dña M....., Dña C...., D. J....., y D. P.... C.... R.....).

7.- Mediante comparecencia de los Hnos. C.... R....., de fecha

14-02-2006, éstos manifestaron :

“Que la vivienda sita en calle La Cruz nº 28, no reúne las condiciones de habitabilidad y seguridad necesarias, por lo que estiman que la vivienda debería ser declarada en ruina, y en tal sentido ruegan que el Ayuntamiento instruya el expediente necesario que concluya en tal declaración.”

8.- Mediante nuevo Informe del Arquitecto Sr. T....., de fecha 11-04-2006, éste manifestaba :

“Girada visita de inspección ocular al edificio sito en C/ La Cruz, 28 de Ricla, he observado lo siguiente :

Edificio entre medianeras, compuesto por un cuerpo de dos plantas alzadas, con destino a vivienda unifamiliar, actualmente deshabitado.

En la fachada principal se aprecian grietas importantes y signos de humedad en el zócalo de la misma.

En cubierta existen varios huecos por donde penetra el agua de lluvia, afectando al interior del edificio y a sus cimientos..

Se debe requerir al propietario de la vivienda para que realice una rehabilitación total de la misma, restaurando la fachada, arreglando la cubierta y consolidando los muros interiores que forman la estructura vertical.”

9.- A la vista del Expediente y de los Informes antes citados, se formuló Propuesta de Alcaldía a la Junta de Gobierno, de fecha 19-04-2006 :

“PRIMERO.- Ordenar la ejecución de las obras necesarias, descritas en el informe mencionado, para mantener el edificio sito en calle La Cruz, nº 28, en las debidas condiciones, y en concreto ordenar la rehabilitación total del edificio, restaurando la fachada, arreglando la cubierta y consolidando los muro interiores que forman la vertical.

SEGUNDO.- Conceder un plazo para la presentación del documento técnico de un mes, y para la ejecución de las obras de tres meses.

TERCERO.- Advertir al propietario que, de acuerdo con el art. 188.2 de la LUA, el incumplimiento del plazo establecido en la orden de ejecución para realizar las obras, implica que el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

CUARTO.- Expresar que contra este resolución cabe la interposición de recurso de reposición, con carácter potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o directamente, recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, en el plazo de dos meses a contar del modo antes indicado.”

La propuesta fue ratificada por Junta de Gobierno, en sesión de 16-05-2006, y consta notificada y recibida por los hermanos C....., P....., M..... y P.... C..... R.....; no consta la recepción de dicha notificación a los hermanos

J.... y A.... C..... R.....

10.- Mediante escrito de 30 de mayo de 2006, a instancia de esta Institución, la Alcaldía solicitó al Arquitecto municipal, D. F.... T...., Informe actualizado del inmueble en el que se haga una descripción detallada y valoración estimada de las obras precisas para la rehabilitación total de la vivienda, comparándolas con la valoración del edificio; debiéndose justificar la desestimación de la declaración de ruina solicitada por los Hnos. C..... R.....

No consta, hasta la fecha, la emisión del informe requerido.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En el caso planteado estamos ante una omisión inicial de respuesta municipal a una solicitud de inspección del estado de conservación de un concreto edificio, que dio lugar a una posterior denuncia de situación de ruina, reaccionando el Ayuntamiento, en principio y formalmente, ante esta última, conforme al procedimiento previsto, pues de inmediato la Alcaldía dio traslado de la denuncia de ruina al Arquitecto municipal, y resolvió incoar Expediente para comprobar las condiciones de seguridad y salubridad del edificio sito en Calle La Cruz nº 28, y determinar la procedencia o no de dictar orden de ejecución de las obras y actuaciones necesarias para que dicho edificio reúna las condiciones indicadas.

Debemos destacar la precisión con la que la Alcaldía solicitó Informe a los servicios técnicos del Ayuntamiento, cuando en el apartado segundo del Decreto de 27-01-2006, solicitaba : *“... se emita informe sobre si el edificio reúne las condiciones mencionadas, y, en caso de que así no fuera, sobre las obras y actuaciones que habrían de realizarse, plazo para su ejecución, presupuesto de las mismas y porcentaje que éste supondría en relación con el valor de la edificación, excluido el suelo, a efecto de determinar si el Ayuntamiento tendría o no que subvencionar, en el marco de lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA), parte de dicho presupuesto”*.

Esa precisión en la delimitación del contenido del Informe técnico solicitado, sin embargo, no se ve correspondida por los sucesivos Informes del Arquitecto, a cuyas copias hemos tenido acceso (Informes de fechas 3-02-2006 y 11-04-2006). De ahí nuestra insistencia en recabar un Informe actualizado, en el que se hiciera una descripción y valoración estimada de las obras precisas para la rehabilitación total de la vivienda que se proponía en Informe de 11-04-2006, y de valoración del edificio, que justificase la desestimación de la declaración de ruina solicitada por la persona denunciante de la situación y también aceptada por los Hnos. C..... R..... (que suponemos ser los propietarios del edificio), en su comparecencia de 14-02-2006, y la opción por la rehabilitación mediante orden de ejecución. A

pesar de haberse requerido por la Alcaldía (con fecha 30-05-2006) la emisión por el arquitecto de dicho Informe, hasta la fecha no tenemos constancia de que se haya cumplimentado.

SEGUNDA.- Procede recordar que, aunque el ordenamiento jurídico vigente impone a los propietarios el deber de conservación de los edificios (veáse al respecto el art. 184 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón), la misma Ley, en el apartado 3 del artículo citado, pone como límite de ese deber de conservación el estado de ruina.

Por tanto, consideramos que la actuación municipal, al desestimar la declaración de ruina, instada en la propia denuncia presentada, y aceptada por los propietarios del inmueble afectado, en su comparecencia en trámite de audiencia, y optar por dar una orden de ejecución para una rehabilitación total del edificio, restaurando la fachada, arreglando la cubierta y consolidando los muros interiores que forman la vertical, no ha sido conforme a derecho, pues no ha quedado justificada en expediente la inexistencia de la situación de ruina. No hay, en ninguno de los Informes técnicos emitidos y examinados por esta Institución, una valoración de las obras precisas para la rehabilitación que se ordena, y una comparación con la valoración del edificio, excluido el valor de los terrenos, pues cuando aquel valor es superior al 50 por 100 del valor actual del edificio excluido el valor de los terrenos, estamos ante una situación de ruina (art. 191.2,a) de la Ley 5/1999). La resolución administrativa adoptada no es, pues, congruente con lo solicitado (tanto por la denunciante como por los propietarios del edificio), y además no está justificada técnicamente sin que, por otro lado, los informes técnicos se hayan ajustado a la concreta delimitación de su contenido que se hacía en el decreto de Alcaldía de incoación del expediente.

TERCERA.- Según se ha recogido en la doctrina y en la jurisprudencia, las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario; de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho (STS, de 12-9-97, RJ 6791). Se han de notificar a los propietarios y deben de contener preceptivamente una relación detallada de las obras, ya que en caso contrario, se estaría ante una imposibilidad de ejecución que determinaría la nulidad de pleno derecho de la resolución (STS de 3-3-89, RJ 1718).

Pues bien, en el caso que nos ocupa, la orden de ejecución habla genéricamente de *“rehabilitación total del edificio, restaurando la fachada, arreglando la cubierta y consolidando los muros interiores que forman la vertical”*, y no señala ni las unidades de obra a realizar, ni su valoración por unidades y en total, lo que impide contrastar la obligación que se impone con la valoración del edificio, impide también comprobar con precisión el cumplimiento o no, en su caso, de la orden de ejecución, y también dificulta la

ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, en caso de incumplimiento del requerimiento por parte de los propietarios, en orden a su contratación.

La notificación de la orden, por otra parte, no se ha hecho a todos los propietarios, según resulta de la información facilitada, pues no consta efectuada a los hermanos J..... y A..... C..... R.....

CUARTA.- Todo lo antes expuesto deviene como resultado de la falta de emisión de informe por el técnico municipal acorde con los requerimientos que se contenían en el Decreto de Alcaldía, de incoación del expediente, de fecha 27-01-2006.

Pero el hecho de que, a pesar de tal omisión la Alcaldía proponga, y la Junta de Gobierno ratifique, una orden de ejecución genérica, no congruente con lo solicitado por la denunciante y con lo admitido por los propietarios del inmueble, nos lleva a concluir que la actuación municipal ha sido meramente formal y no resulta conforme a derecho.

Y si fuera de interés del propio Ayuntamiento la rehabilitación total del edificio que se ordena, aun superando el límite del deber de conservación que atañe a los propietarios, debería justificarse así en Expediente, y arbitrar las ayudas complementarias (veáse art. 186 de la Ley 5/1999) que hagan posible a los propietarios el cumplimiento de la orden de ejecución.

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, sin perjuicio del Recordatorio de deberes legales a que se ha hecho referencia en la Consideración jurídica primera, **me permito formular al AYUNTAMIENTO DE RICLA la siguiente SUGERENCIA FORMAL**

Para que, a la vista de las consideraciones expuestas, revise de oficio la orden de ejecución dictada para rehabilitación total del edificio sito en C/ La Cruz nº 28, por no ser conforme a derecho, y retrotraiga las actuaciones administrativas al requerimiento de Informe técnico, con arreglo a los contenidos que se especificaban en Decreto de Alcaldía de 27-01-2006, y una vez emitido tal informe completo, se prosigan los trámites pertinentes (con audiencia de los interesados) para resolver sobre si concurre o no la situación de ruina que se denunciaba (y que se admite por los propietarios del edificio), y de no ser así, si se estimase procedente o conveniente dictar orden de ejecución, ésta lo sea con expresión detallada y valorada de las obras concretas a realizar, y del plazo para su realización voluntaria por los propietarios, transcurrido el cual, la Administración puede proceder a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición, en su caso, de la correspondiente sanción administrativa.

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, y en caso de no ser así, me indique las razones en que funde su negativa. Institución.

28 de julio de 2006

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE