

Expte.

DI-1337/2006-11

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES**

**DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

5 de febrero de 2007

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 23 de agosto de 2006 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía que:

1º.- Con fecha 3 de noviembre de 2000, adquirió una vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, promovida por el Ayuntamiento de Graus, y financiada por el I.S.V.A.

2º.- Desde la fecha de entrega de llaves detectó una serie de vicios ocultos y defectos constructivos, que fueron puestos en conocimiento del Ayuntamiento promotor en numerosas ocasiones. Igualmente el Presidente de la Comunidad de Propietarios el 29 de enero de 2002, los puso en conocimiento del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Huesca.

También manifestó que parte de las obras realizadas, no coinciden con el proyecto de ejecución aprobado.

3º.- En septiembre de 2005, desde la Inspección de Fianzas se requiere al Ayuntamiento de Graus para que realice una serie de actuaciones para el arreglo de la vivienda, y presente documentalmente en el plazo de tres meses la justificación de haberlas realizado.

4º.- El 16 de diciembre de 2005 expira el plazo sin haberlas realizado, por lo que la Inspección de Fianzas, con fecha 11 de enero de 2006, propone al Servicio Provincial la instrucción de expediente sancionador por infracción muy grave.

5º.- El 8 de febrero de 2006, la Inspección propone al Servicio Provincial suspender la incoación del expediente.

6º.- En la fecha actual, las obras siguen sin realizarse, y llevan desde septiembre de 2004 sin poder vivir en la vivienda, y desde septiembre de 2005 con la casa vaciada para que se efectúen las reparaciones.

Segundo.- Examinado el contenido de la queja se puso de manifiesto, que en el año 2004 se había tramitado en esta Institución el expediente DI-1296/2004 por la misma causa, que fue archivado el 2 de marzo de 2005 por considerar que el problema planteado estaba en vías de solución, ya que por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, se dio traslado a la Inspección de Viviendas para que en su caso adoptará las medidas pertinentes.

No obstante, y al manifestar el interesado que su problema seguía sin solucionarse, se admitió la queja a trámite con fecha 18 de septiembre de 2006, y se solicitó información al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la cuestión planteada, y concretamente se solicitó la remisión de un informe escrito, en el que se indique, en qué estado de tramitación se encuentra el expediente, y actuaciones llevadas a cabo.

Con fechas 28 de noviembre y 29 de diciembre de 2006, y al no haber obtenido respuesta por parte del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se reiteró la petición de información solicitada.

Tercero.- El 31 de enero de 2007, se ha recibido la respuesta de la Administración en la que manifiestan que:

"Con objeto de comprobar los hechos denunciados, la Inspección de Vivienda solicitó el 17/02/05 al Servicio Provincial de Huesca que girara visita por los facultativos competentes y emita un informe técnico sobre la situación física de lo denunciado, defectos constructivos y sus posibles causas.

El 25/02/05, la Subdirección de Vivienda y Rehabilitación de Huesca requiere a la Inspección más información para poder responder a su petición. La Inspección de Vivienda solicita al denunciante aclaración sobre las deficiencias denunciadas, realizándose mediante visita personal del interesado en las Oficinas de la Inspección con entrega de diversa documentación.

Ampliada la información, es remitida al Servicio Provincial de Huesca, que emitió informe técnico con fecha de 15/07/05, en el que se contiene una

relación de defectos y deficiencias denunciados y observados y donde se pone de manifiesto la falta de coincidencia entre el proyecto de ejecución y la realidad de la vivienda de referencia.

El 7/09/05, la Inspección de Vivienda dirige un escrito al Ayuntamiento de Graus por el que se le hace saber la existencia del informe técnico emitido y se le requiere a realizar las reparaciones necesarias.

Al no acreditar dicha reparación por el Ayuntamiento de Graus en el plazo dado por la Inspección, ésta remite al Servicio Provincial, con fecha de 11/01/06, las diligencias de inspección realizadas así como una propuesta de incoación de procedimiento administrativo sancionador contra la Entidad Local como promotora, por presunta infracción grave de la normativa de vivienda protegida, así como a la dirección facultativa, por otra infracción relativa a la diferencia entre el proyecto y lo efectivamente ejecutado.

Dado que la Inspección recibió una notificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Graus de 1/02/06, con su compromiso de reparar las deficiencias detectadas, se remite al Servicio Provincial de Huesca la propuesta de estimar la posibilidad de suspender la propuesta de incoación del procedimiento sancionador, supeditado al cumplimiento del citado compromiso del Ayuntamiento.

El 27 de junio de 2006, se requiere al Ayuntamiento de Graus para que acredite documentalmente las reparaciones realizadas en la vivienda de referencia, tal y como se acordó por la Junta de Gobierno Local.

Atendiendo al requerimiento, con fecha de 7 de julio de 2006 se emite informe técnico municipal con el contenido literal siguiente:

"A fecha de hoy se están ejecutando las obras que se enumeraron en el informe de 25 de abril, habiéndose realizado las catas de comprobación de aislamiento, el cierre de las mismas, rejuntados de bañera y se están realizando los reparos de carpintería y pintura" .

Con fecha de 4 de diciembre de 2006, un técnico del Servicio Provincial gira visita de inspección para comprobar si se han realizado las reparaciones requeridas y emite un informe el 15 de diciembre de 2006, en el que manifiesta que:

"En la visita de inspección estuvieron presentes el Arquitecto y el Aparejador del Ayuntamiento promotor de las obras, que manifestaron que las actuaciones de reparación realizadas son las siguientes:

Se han reparado las humedades y limpiado las zonas con manchas de hongos; también se ha rejuntado la bañera y el alicatado del baño para evitar filtraciones. En el jardín posterior se ha realizado un drenaje, junto al cimiento,

con desagüe en arqueta, para evitar humedades en la cámara de aire situada bajo forjado sanitario.

Se han realizado catas en los muros de cerramientos para comprobar si hay suficiente aislamiento y se garantiza que los cerramientos disponen del aislamiento térmico suficiente y bien situado. Se han enyesado las zonas interiores deterioradas. Se ha pintado toda la vivienda.

Se ha reparado la carpintería interior y exterior y se han colocado tapajuntas y zócalos de madera nuevos. Se ha sustituido la puerta de entrada por una nueva que ajusta bien.

Por este Servicio Técnico se ha comprobado que el acabado interior de la vivienda se ha concluido correctamente.

En el exterior falta terminar: la protección de las ventilaciones de la cámara bajo forjado sanitario y la colocación de aislamiento en el techo del porche que da al jardín posterior.

También falta justificar documentalmente las actuaciones".

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- De conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Real Decreto 3148/78, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre sobre política de vivienda, la negligencia de promotores, constructores o facultativos, durante la ejecución de las obras, que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las viviendas de protección oficial supone una infracción al régimen legal de viviendas de protección oficial.

El artículo 32 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de Política de Vivienda señala, que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en la Ley.

En el presente supuesto, desde la Inspección de Fianzas se requiere al Ayuntamiento de Graus para que realice una serie de actuaciones para el arreglo de la vivienda, y al no haber sido realizadas, propone al Servicio Provincial la instrucción de expediente sancionador contra la Entidad Local por presunta infracción muy grave de la normativa de vivienda protegida, así como a la dirección facultativa, por otra infracción relativa a la diferencia entre el

proyecto y lo efectivamente ejecutado, aunque posteriormente, y a la vista del compromiso del Ayuntamiento de reparar las deficiencias, desde esa misma Inspección, se propone suspender la propuesta de incoación del procedimiento sancionador.

Segunda.- Los artículos 58 y siguientes de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de Política de Vivienda regulan la competencia, el procedimiento sancionador, así como las medidas provisionales y los estímulos al cumplimiento que pueden adoptarse.

El 15 de julio de 2005 se emite el informe técnico que contiene la relación de defectos y deficiencias observados, que se comunican al Ayuntamiento promotor el 7 de septiembre de 2005 concediendo un plazo para realizar las reparaciones necesarias. El 11 de enero de 2006, transcurrido dicho plazo y al no haberse realizado las reparaciones, se propone incoar procedimiento sancionador por presunta infracción grave de la normativa de viviendas de protección oficial. Al haberse acordado en Pleno del Ayuntamiento de fecha 1 de febrero de 2006 el compromiso de reparar las deficiencias detectadas, se suspende la propuesta de incoación del procedimiento sancionador.

Según el informe técnico del Servicio Provincial de Huesca de 15 de diciembre de 2006, después de la visita de inspección del 4 de diciembre, el acabado interior de la vivienda se ha concluido correctamente, pero falta de terminar en el exterior la protección de las ventilaciones de la cámara bajo forjado sanitario y la colocación de aislamiento en el techo del porche que da al jardín posterior, es decir, que a pesar del tiempo transcurrido y los plazos concedidos, no se han resuelto en su totalidad los problemas detectados.

III.- RESOLUCIÓN

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 dado el tiempo transcurrido desde que se requirió al Ayuntamiento promotor para realizar las reparaciones de los defectos y deficiencias señalados en el informe técnico, sin que hasta la fecha se hayan realizado en su totalidad, por esa Administración, con la mayor brevedad se adopten las medidas necesarias para lograr su cumplimiento y solucionar los problemas que afectan a la vivienda.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta la sugerencia formulada y, en caso contrario, las razones en las que funde su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE