

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 17-11-2006 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

“Que, me veo en la necesidad de recurrir a ésta Institución por un problema que me viene afectando gravemente desde el 27 de Julio de 2.001.

Disfruto en régimen de alquiler un local situado en la Calle Manifestación Nº 4, en el que tengo instalado un negocio de venta de bisutería y regalos, que constituye mi único medio de vida. La casa, cuyo bajo ocupo, es un Edificio Catalogado que fue rehabilitado hace diez años. Se derribó todo el contenido del mismo y quedó la fachada, el esqueleto y los suelos de los pisos. En el local y el sótano no se hicieron obras, a excepción de las bajantes de aguas residuales, y se sacaron al patio de la casa los contadores de agua y electricidad del local. No se reforzaron vigas, ni se acometió obra alguna tendente a reforzar los cimientos. Hechos de los que puedo dar fé porque aguanté con la tienda abierta la mencionada rehabilitación que duró casi dos años.

El 27 de Julio de 2.001 observé movimientos en la fachada del bajo; el marco de madera del escaparate se estaba levantando, y el revestimiento de baldosa se había rajado a la altura de la moldura. Inmediatamente me puse en contacto telefónico con el Administrador de la Propiedad del inmueble, y éste me envió un albañil el día 1 de Agosto, quien aseguró que era un tema de Aparejador y que así lo diría al Administrador.

A partir de ahí comenzó para mí una lucha constante. Contraté a un Abogado especializado en éstos temas, D. [J.... G..... B....], porque me fue imposible comunicar con el Administrador ni con las propietarias. Después de un año de conversaciones entre ambas partes, el Abogado me dijo "que se había cansado de que se le rieran" y que me aconsejaba una vía Administrativa porque había agotado todas las posibilidades de llegar a un acuerdo.

El 30 de Julio de 2.003 se presentó una denuncia ante el Ayuntamiento explicando la situación. (Se adjunta fotocopia como Documento núm. UNO). El 4 de Septiembre, el Teniente de Alcalde de Urbanismo dictó Resolución, instando a la propiedad del inmueble a hacer las obras pertinentes y con carácter de urgencia. (Documento núm. DOS). Con la misma fecha se dictó Orden de Ejecución. (Documento núm. TRES).

El Arquitecto municipal que lleva éste asunto es Dña [Ú.... H.... L....], con la que he mantenido tres entrevistas, varias llamadas telefónicas y escritos, que jamás ha contestado. (Se adjuntan fotocopias de los mismos desde el 19 de Abril de 2.004 al 19 de Septiembre de 2.006).

Pensé que de D. [C..... B..... P.....], como Gerente del Área de Urbanismo, recibiría una respuesta, y a él me dirigí acompañando a mi escrito doce fotografías originales en color, para que comprobara la veracidad de mis palabras y rogándole que me ayudara. Jamás obtuve contestación, y tiempo después al consultar el Expediente, encontré el escrito incluido en él.. (Se adjunta fotocopia como Documento núm. CUATRO)

Mi situación económica no me permite contratar otro Abogado, ni mucho menos litigar contra la Propiedad de éste Edificio Catalogado. En la Vía Administrativa me estoy encontrando trabas continuadas, silencio absoluto, -no sé si administrativo-, anomalías e irregularidades. Ante mi ignorancia no puedo ni sé dónde denunciar ésta situación. El hecho cierto es que la fachada de ésta casa se viene abajo; que la estructura está muy dañada; que tengo miedo a estar dentro del local porque veo las variaciones de las paredes de un día para otro; que tiemblo al pensar que puede desplomarse la fachada del bajo sobre la acera atrapando a cualquiera; que los viandantes se apartan cuando ven la curvatura de la obra, con lo que mis ventas han bajado un 80% -hecho que no me exime de seguir pagando impuestos, Seguridad Social y demás gastos habituales.

Considero una injusticia manifiesta el trato que la Sra. [U.... H.... L....] está dando a éste asunto. Ha sido requerida por el Servicio Jurídico en dos ocasiones para ejecutar la obra subsidiariamente, y ella se niega alegando problemas ornamentales en la fachada, contradiciéndose con la resolución original.

Por todo lo expuesto, entiendo que se está faltando al procedimiento habitual, por lo que ruego encarecidamente a "El Justicia de Aragón" se interese en éste asunto -si es de su competencia-

En caso afirmativo, me pongo a su entera disposición para exponer el tema en su totalidad, que, por otra parte está todo documentado por escrito, y a aportar el Expediente de Urbanismo que tengo fotocopiado.

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

1.- Con fecha 24-11-2006 (R.S. nº 11.133, de 27-11-2006) se solicitó información al Ayuntamiento de ZARAGOZA, sobre el asunto planteado, y en

particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas en Expediente 784326/2003, relativo a orden de ejecución, en plazo inmediato, dada a la propiedad de inmueble sito en C/ Manifestación nº 4, para reparación de losas de balcones y agrietamientos en fachada, así como estudio y consolidación de la estructura de planta baja, donde se habían detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías, así como agrietamientos que indicaban patologías en la estructura del edificio. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente.

2.- Informe del Servicio de Inspección, sobre el estado actual del edificio referenciado, en fachada planta baja, y sobre manifestación en ésta de posibles patologías estructurales que puedan afectar al edificio, a la vía pública, o a personas.

Y sobre las actuaciones realizadas, en relación con peticiones dirigidas al mismo, con fechas 19-05-2005, 12-07-2005, y 19-09-2005, sobre la situación de dicho edificio.

3.- Informe del Sr. [C.... B..... P....], Gerente del Area de Urbanismo; y de la Arquitecta Sra. [Ú.... H.... L....], sobre la falta de respuesta a escritos dirigidos a ambos, con fechas 28-06-2005, al primero; y 19-04-2005 y 16-11-2004, a ésta última, sobre la situación de planta baja del edificio al que se refiere la queja.

2.- Transcurrido un mes sin recibir la información solicitada, con fecha 10-01-2007 (R.S. nº 242, de 12-01-2007) se dirigió un recordatorio de la petición de información a la citada Administración local, recordatorio que fue reiterado, por segunda vez, con fecha 23-02-2007 (R.S. nº 1605, de 26-02-2007), sin que hasta la fecha se haya dado respuesta al mismo.

3.- El pasado día 12 de Julio de 2007, por el Asesor instructor del Expediente, se ha realizado visita de inspección ocular al edificio y planta baja comercial al que se refiere la queja, así como al sótano del mismo.

CUARTO.- De la documentación aportada al expediente por la persona presentadora de la queja, resulta :

1.- Mediante escrito de fecha 20-07-2003 se presentó denuncia al Ayuntamiento de Zaragoza, en relación con el estado de la fachada del bajo del edificio sito en C/ Manifestación nº 4, exponiendo :

“1.- Que la compareciente es arrendataria del local sito en calle Manifestación, número 4, bajo, de Zaragoza, en el que tiene instalada una tienda de venta de productos varios. El local es propiedad de doña [P.... D.... B.....], con DNI número 17.....-G, y domicilio a efectos de citación en la oficina de sus administradores, los señores [M.... S... E....], sita en calle

Madre Vedruna 3, pral, puerta 2.

II.- Que desde hace tiempo, el local arrendado viene sufriendo daños a causa de una serie de fallos en la estructura de la casa, dado que la fachada de la misma está cediendo hacia delante, lo que ha derivado en importantes lesiones en la misma fachada y en el interior del local, tales como el desprendimiento de azulejos, levantamiento de carpintería de madera, grietas en las cornisas de escayola, etc.

III.- Que ya en julio de 2001 la compareciente comunicó estos hechos a los administradores de la propietaria, requiriéndoles para la realización de las obras de reparación, pero tras dos años de comunicaciones y contactos con éstos nada se ha hecho por su parte.

IV.- Que la propia compañía aseguradora de la propiedad, mediante carta dirigida a la arrendataria de fecha 17 de junio de 2002 (cuya copia se adjunta como documento número uno), afirmaba que “sentimos no poder hacernos cargo de las consecuencias económicas del presente siniestro, incluso la reclamación de daños, ya que, según la información que obra en nuestro poder, nos encontramos ante un problema estructural del edificio”.

V.- Que la compareciente encargó informe al arquitecto don [C.... C..... B.....] (cuya copia se adjunta como documento número dos) para estudiar los daños producidos y determinar la causa de la producción de los mismos, derivándose del mismo que :

“el origen de la lesión se centra en un movimiento de las piezas de madera que componen el escaparate del local de planta baja, sin poder determinar por el momento alguna de las siguientes causas :

- Acción de fuerza sobre las piezas de madera de carpintería de fachada provenientes de cargas superiores (dintel del hueco) u otros movimientos estructurales. En otro caso, si el origen es externo se trata de fuerzas que no deben actuar sobre las piezas de madera, ya que éstas no están preparadas para soportarlas.

- Deficiencias ocultas en la instalación de dicha carpintería, que haya producido movimientos, bien de las propias piezas de madera, bien de los mecanismos de la persiana metálica. La situación exterior con presencia de agua habría agravado dichas anomalías”.

Propuesta de Solución :

** Estudio completo de la estructura del edificio, de manera que se pueda atribuir a descartar el origen estructural de la lesión.*

** Si no resulta posible dicho estudio, o las partes no lo consideran necesario, el siguiente paso es proceder a la reparación del revestimiento de la fachada. Para ello debe demolerse el revestimiento cerámico y comprobar el estado del soporte de fachada, que puede aportar nuevos datos para la comprensión del problema. Igualmente deben ser levantados los elementos de carpintería de madera o metálicos que se encuentren deformados o dañados.*

** Una vez realizado esto se debe proceder a la reparación mediante la aplicación de un revestimiento continuo para exteriores, tal como el mortero monocapa, que permita conocer si existe nuevos movimientos o agrietamientos y que éstos se manifiesten rápidamente así como la situación*

exacta de la lesión. Igualmente deben sustituirse las carpinterías dañadas. En este estudio se considerará la sustitución completa de las mismas.

Este informe, a su vez, acompaña fotografías en las que se aprecian parte de los elementos dañados.

VI.- Que el transcurso del tiempo sin que se haya llevado a cabo actuación alguna para resolver la situación ha provocado el agravamiento de los daños mencionados, de tal manera que la fachada está cediendo y se está viniendo hacia delante, con el inminente riesgo de desplome y consiguiente peligro para los viandantes que ello supone.

Como ejemplo de la gravedad de las lesiones, en varias ocasiones se ha tenido que avisar a un cerrajero y cortar la persiana de la ventana del local que da a la fachada porque los huecos de la misma se están estrechando y resulta imposible cerrarla.

Por ello, y a tenor de lo anteriormente expuesto,

SUPLICA A V.I. tenga por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, y por formulada denuncia de los hechos que anteceden, y a su vista, dicte resolución ordenando las medidas necesarias para determinar la naturaleza y origen de los daños producidos, mediante la realización de los estudios pertinentes, instando a la propietaria del local o a la Comunidad de Propietarios a la realización de las reparaciones necesarias en cumplimiento de sus obligaciones legales, exigiendo a su vez la adopción de las medidas necesarias para prever posibles riesgos.”

2.- Por traslado de fecha 31-07-2003, desde el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico al Servicio de Control y Organización Registro se incoó Expediente con nº 784.326/2003, y con misma fecha 31-07-2003, la Arquitecto Jefe del Servicio ofició al de Inspección poniendo de manifiesto :

“Realizada visita de inspección ocular, se ha comprobado el deficiente estado en que se encuentra el edificio de referencia. Por lo que deberá requerir a la propiedad del inmueble para que realice las obras abajo indicadas, tendentes a la conservación del edificio y en evitación de daños a personas o cosas :

1.- Reparación de losas de balcones y agrietamientos existentes en fachada.

2.- Estudio y reparación-consolidación de estructura en planta baja donde se han detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías así como agrietamientos, que están indicando la existencia de patologías en la estructura del edificio.

Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente a la conservación del edificio catalogado y con carácter de emergencia.”

3.- Y el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura, con fecha 4 de septiembre de 2003, adoptó la siguiente resolución:

“PRIMERO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, proceda a :

En el plazo de INMEDIATO realizar obras de reparación de losas de

balcones y agrietamientos existentes en fachada. Estudio y reparación-consolidación de estructura en planta baja donde se han detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías así como agrietamientos, que están indicando la existencia de patologías en la estructura del edificio. Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente a la conservación del edificio catalogado y con carácter de emergencia.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares, del Servicio de Inspección, del Área de Urbanismo y Arquitectura, del correspondiente Certificado Técnico, firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, arts. 184 y ss de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2001.

SEGUNDO: Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, UCAA, y Art. 13 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, podrán solicitar a través de la Sociedad Municipal de Rehabilitación de la Vivienda (San Pablo, 61), las oportunas ayudas que para este fin existen previstas, así como a través de los Servicios correspondientes de la D.G.A., indicando que ambas ayudas pueden resultar perfectamente compatibles.

TERCERO: Comunicar a la propiedad de la citada finca, que de precisar para la ejecución de las obras requeridas, la instalación de andamios o colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondientes solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimentos, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

CUARTO : Advertir al interesado que los acuerdos de las Corporaciones Locales, devienen ejecutivos, desde el momento de su adopción y ejecutorios desde la notificación al interesado, lo que provoca su validez y obligado cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 93 y ss. de la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C., el incumplimiento de los mismos, facultará a la Administración a la adopción de cualesquiera de los medios previstos para la ejecución forzosa de los actos. En el mismo sentido, la Ley 5/99 de 25 de

marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón Y Sección 3ª y 4ª, Capítulo 2º, Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos, o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.

QUINTO : Conforme a lo establecido en los art.101 a 104 de la Ley de las Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras....”

Resolución que consta notificada, con ofrecimiento de los recursos procedentes, a Dña. [Mª B..... D..... B.....], con fecha 15-09-2003, y a Dña. [Mª C..... D..... B.....], con fecha 23-09-2003. A la ahora presentadora de queja, en fecha 6-10-2003.

4.- El Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación Edificación, con fecha 1-10-2003, pasó al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, la siguiente comunicación :

“Transcurrido los plazos, se remite el presente expediente al objeto se gire visita de inspección y se compruebe la realización de las obras requeridas, en el caso de no haber sido realizadas las obras :

Tras la lectura del presente expediente, se ha podido comprobar que pese a notificarse debidamente al interesado la orden de ejecución dictada por esta Administración, no ha tenido ocasión el cumplimiento de la misma, por lo que en aplicación de la nueva Ley 5/99 Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, vendrá obligada a hacer efectivo el cumplimiento de sus actos, a través de los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico.

En este sentido, la mencionada Ley Urbanística, manifiesta en su art. 188.2, que “incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria de las obras o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder”. Dicho artículo viene desarrollado en la Sección 3ª y 4ª del Capítulo 2, del Título I de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios.

Por todo ello, por esa Unidad Técnica, deberá emitirse informe sobre la posibilidad de ejecutar subsidiariamente las obras, incluyendo en caso afirmativo, la correspondiente Memoria Valorada, al objeto de por esta Unidad Jurídica, dar audiencia al interesado y proceder a iniciar los trámites de contratación de las obras.

De no considerarse procedente la ejecución subsidiaria de las obras, deberá igualmente elaborarse valoración de las obras requeridas, toda vez que por esta Unidad jurídica, se precisa de dicha valoración, al objeto de imputar sobre las mismas el porcentaje correspondiente para determinar la multa coercitiva, dada la imposibilidad de su determinación a tanto alzado. En el mismo sentido y de iniciarse procedimiento sancionador, también será preciso contar con la valoración de las obras y la determinación de si el incumplimiento del deber se considera de escasa entidad, en cuyo caso estaríamos ante una infracción leve (art. 203.c –sanción entre 150,25 € y 3.005'06 €, o si por el contrario el incumplimiento del deber de conservación supone un grado de deterioro importante, en cuyo caso estaríamos ante una infracción grave (art. 204.g – sanción entre 3.005,06 € y 30.050,61 €).

5.- Consta en expediente comunicación fechada en 6-10-2003, de la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, dirigida al Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de Edificios, indicando :

“La propiedad deberá aportar Certificado Técnico de las obras realizadas o al menos, de la adopción de medidas adoptadas, en tanto se acometen las obras.

La valoración estimativa de las obras se establecen en 15.000 euros.”

6.- Del citado Informe técnico se dio comunicación, mediante escrito fechado en 23-10-2003, para que alegasen lo que consideran oportuno en defensa de sus intereses, a Dña [M^a C..... D..... B.....] (que acusó recibo en fecha 28-10-2003), a Dña [M^a B..... D..... B.....] (que la recibió en fecha 29-10-2003), a Dña [C.... D.... B.....] y a Dña [P..... D..... B....] (ambas, con acuse de recibo en fecha 29-10-2003).

7.- A propuesta del Servicio de Inspección, en fecha 11-12-2003 el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura, acordó :

“PRIMERO: incoar a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, expediente sancionador por la infracción urbanística cometida y consistente en la omisión del deber de conservación, de conformidad con lo previsto en los Arts. 184 y ss. y 203 y ss de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, así como lo previsto en la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Decreto 28/2001, de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.

SEGUNDO : La infracción urbanística cometida tendrá la consideración o calificación de LEVE o GRAVE, conforme a lo previsto en los Arts. 203 y ss de la Ley 5/99 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón en su correspondencia con la Ley 30/92 de 26 de

Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo y Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón.

Conforme a lo previsto en el Art, 210 de la Ley 5/99 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón en su correspondencia con la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, la competencia del órgano para resolver el expediente corresponderá, en infracciones LEVES: a la Alcaldía-Presidencia. No obstante la misma y por Decreto de 16 de Julio de 1999 delegó dicha facultad en el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura, o en infracciones GRAVES al Excmo. Ayuntamiento Pleno, que delegó en la M.I. Comisión de Gobierno.

No obstante lo anterior el interesado quedará facultado para reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el Art. 8.1.a) del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón.

TERCERO : Dado el carácter simplificado del procedimiento y en correspondencia con lo dispuesto en el Art. 8.2 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, el acuerdo de iniciación podrá ser considerado como propuesta de resolución para el caso de no efectuarse alegaciones en los plazos señalados en el mencionado Decreto.

Comunicar al interesado que de no efectuar alegaciones contra el contenido del presente acuerdo de incoación, dicha incoación se considerará como propuesta de resolución, toda vez que contiene un pronunciamiento expreso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en los Art. 13 y 16 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, ya que tipificada la infracción conforme se indica en el apartado anterior, el importe de la sanción a imponer asciende a la cuantía de 150,25€.

CUARTO : De conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, se nombra como Instructor a D. [M.... A.... A..... I.....], Jefe del Servicio de Inspección y como Secretario a Dña. [B.... I.... G.....], Jefe de la Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, del mencionado Servicio de Inspección, respectivamente, pudiendo el interesado recusar a cualquiera de ellos o a los tres en cualquier momento del procedimiento sancionador, si se estima que pudieran hallarse incurso en alguna de las circunstancias señaladas en los Arts. 28.2 y 29 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. “

Resolución que consta notificada a Dña [I.... H.... M....], en fecha 30-01-2004; y a Dña [Mª C.... D.... B....], en fecha 9-01-2004.

8.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 19-02-2004, del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Sancionar la propiedad de la finca sita en Manifestación

4, Catalogado, como consecuencia de la infracción urbanística cometida consistente en la omisión del deber de conservación, requerido no obstante por esta Administración con fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo previsto en los Arts. 184 y ss y 203 y ss de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, así como lo previsto en la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Decreto 28/2001, de 30 de Enero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.

[M ^a C.... D.... B....].....	25'04 €
[C..... D.... B....] (3).....	75'13 €
[P.... D.... B....].....	25'04 €
[I..... H..... M.....].....	25'04 €

SEGUNDO: Dar traslado a la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos al objeto de que por la misma y con cargo a/los infractor/es se giren recibos por el/los importe/es expresado/s en cumplimiento del presente acuerdo.”

Resolución que consta notificada a la citada Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos.

9.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 21-04-2004, del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Imponer a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, multa coercitiva de 150'25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución dictada en fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 93, 94, 95 96 y 99 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su correspondencia con los Arts, 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobados por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, y Art. 21 K) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello, según el siguiente desglose :

[C..... D.... B....] (3).....	75'13 €
[I..... H..... M.....].....	25'04 €
[P.... D.... B....].....	25'04 €
[M ^a C..... D.... B.....].....	25'04 €
TOTAL	150'25 €

SEGUNDO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, para que en el plazo de 2 MESES, de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 19 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de Abril de

1998), por lo que deberemos entender como responsable de dicha infracción al propietario de la finca, y su correlativo Art. 181 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

Resolución que consta notificada a la citada Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos.

10.- En fecha 19-04-2004, se presentó escrito dirigido a la Arquitecta municipal, Dña [U.... H.... L....] :

“Que me tomo la libertad de dirigirme a Vd. por escrito ya que el día 30 de Marzo pasado, y con previa petición de hora, sólo pude hablar con Vd. durante 5 minutos, y no me fue posible responder con claridad a las argumentaciones que Vd. me dio.

PRIMERO: Cuando entré en su despacho el mencionado día, me dijo que, cómo quería que la propiedad del inmueble me arreglara los desperfectos que todo conocemos, si yo no permitía que me picaran la fachada para ver lo que hay debajo.

Yo le indiqué que eso no es cierto y me ratifico en ello. Los propietarios pretenden hacer una cata en la cerámica de la fachada de la tienda y “peritar” lo que salga detrás para ver de quién es la responsabilidad del arreglo y quién ha de pagarlo.

Los peritos, como es de rigor, han de ser el Arquitecto o el Aparejador, o ambos, que hicieron la rehabilitación de este edificio por cuenta de la propiedad. Y ahí viene mi desacuerdo y mi negativa a que piquen, porque la respuesta es fácil de adivinar, máxime contando con que estos Sres. Arquitecto y Aparejador, ya me indicaron hace dos años que el problema es mío y que lo arregle yo.

Ni siquiera se molestaron en colocar unos “testigos” de yeso para observar el movimiento de la pared. Desde el 27 de Julio de 2001 en que yo avisé a la propiedad de que se apreciaban cambios en la fachada, hubiera transcurrido suficiente tiempo para ver las variaciones.

SEGUNDO : La primera vez que se acercaron al local, el Aparejador aseguró que lo que se combaba es porque era viejo, y que lo cambiara. El Arquitecto –en un aparte que yo escuché con nitidez- preguntó al Aparejador “si no se había reforzado la viga madre cuando se rehabilitó el edificio”. A lo que contestó : “Ésta, no”.

TERCERO . Si a todo esto se le añade que cada día hay más grietas en el techo, que las cornisas de escayola se separan de la pared (todo esto en el interior), que fue preciso llamar a un cerrajero para que cortara la persiana de la puerta de entrada porque el hueco ha quedado “estrecho”, que cada dos meses tenemos que cepillar la puerta de madera de la entrada porque se “baja”; que en el 2º piso de la casa han tenido que cepillar los balcones porque no cerraban; que han tenido que cepillar la puerta de entrada a la casa porque no “cabía”. ¿ Qué puedo pensar?

CUARTO : La persona de su confianza que Vd me envió el día 1 de Abril asegura que lo que se viene abajo es el recubrimiento de la fachada, y

que ninguna responsabilidad tengo en ello puesto que el inmueble no es mío. Así pues, le ruego me diga a qué atenerme, porque lo ignoro, con tantas opiniones tan dispares.

QUINTO : Si existe una Resolución adoptada por el Teniente de Alcalde de Área de Urbanismo y Arquitectura con fecha 4 de Septiembre de 2003, en la cual se requiere a la propiedad para “En el plazo de INMEDIATO realizar obras de reparación de losas de balcones y agrietamientos existentes en fachada. Estudio y reparación-consolidación de estructura en planta baja donde se han detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías así como agrietamientos, que están indicando la existencia de patologías en la estructura del edificio. Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente a la conservación del edificio catalogado y con carácter de emergencia”. Mi pregunta es : ¿ por qué no se cumple?.

SEXTO : Habida cuenta que el Seguro de Negocio que mantengo con la Compañía Winterthur, ya me envió un informe –cuya fotocopia ya se adjuntó en su día al expediente que obra en esa Sección de Urbanismo-, en el que se expresa claramente que los daños son estructurales, mediante el presente escrito (aparte de dar a conocer a Vd. los pormenores de este asunto) me eximo de toda responsabilidad que pudiere derivarse de la caída de la fachada del local hacia la calle, o maderas, o baldosas, o cualquier objeto que pudiera lesionar a los viandantes.

Por todo lo expuesto, apelo a su buen juicio para intentar arreglar este problema que me afecta muy directamente, ya que no tengo otro medio de vida que este negocio, y le ruego tenga en cuenta que llevo casi tres años luchando contra la mala voluntad de todas las personas que no quieren involucrarse en asumir responsabilidades.”

11.- Con fecha 9-08-2004 el Servicio de Inspección ofició al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, solicitándole girase visita de inspección y comprobación de si las obras requeridas habían sido correctamente ejecutadas o si procedía continuar el procedimiento sancionador a la vista de la última comparecencia de 19-04-2004

12.- Mediante comunicación de fecha 10-09-2004, la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico informó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular al edificio de referencia, se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble”.

13.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 14-10-2004, del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Imponer a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, multa coercitiva de 150'25 €, por incumplimiento de la orden

de ejecución dictada en fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 93, 94, 95 96 y 99 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su correspondencia con los Arts, 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobados por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, y Art. 21 K) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello, según el siguiente desglose :

[C.... D.... B...] (3).....	75'13 €
[I.... H.... M.....].....	25'04 €
[P.... D.... B...].....	25'04 €
[Mª C.... D.... B....].....	25'04 €
TOTAL	150'25 €

SEGUNDO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, para que en el plazo de 2 MESES, de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 19 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de Abril de 1998), por lo que deberemos entender como responsable de dicha infracción al propietario de la finca, y su correlativo Art. 181 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

Resolución que consta notificada a la citada Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos.

14.- En fecha 3-11-2004, por la ahora presentadora de queja, se solicitó información sobre la situación del expediente municipal.

15.- 16-11-2004. Se presentó escrito dirigido a la Arquitecta municipal, Dña Ursula Heredia, en el que se decía :

“Que, previa consulta al expediente de referencia, observo que ha efectuado varias inspecciones oculares al local sito en la C/ Manifestación nº 4, pero tengo que comunicarle que desde afuera no es posible que se haga cargo del deterioro interior que está sufriendo el bajo.

Que el techo se está ondulando y las rajaduras existentes desde hace tres años se están pronunciando de forma alarmante.

Es evidente que la casa, contra todo pronóstico, no ha dejado de hacer movimientos y continúa bajándose, tal y como indica el hecho de que la puerta de entrada al inmueble, después de ser cepillada y dejarle una holgura considerable, presenta de nuevo problemas para cerrarse. Los vecinos de este edificio, después de luchar con la puerta, terminan cerrándola a portazos, que repercuten en el local, desprendiéndose trozos de obra en el interior.

Las persianas metálicas del local que fueron cortadas en su día

porque no “cabían “ en el hueco, vuelven a no ajustar. La separación del paño del escaparate, por el que cabe un brazo, es imposible de tapar, con lo que la mercancía expuesta se llena de polvo, tierra y piedrecillas desprendidas.

Ante esta situación, cada día me resulta más difícil y penoso trabajar.

Habida cuenta que la propiedad del edificio hace caso omiso a todos los requerimientos que se le hicieron, y que el Abogado que contraté para la tramitación de este asunto, D. [J..... G..... B...], en el mes de junio pasado dio el tema por zanjado enviándome una minuta de gastos muy considerable, que las promesas del Sr. [F... R....] íos de hacer catas en la fachada -promesas que efectuó delante de Vd. en Abril del presente año- y que nunca se cumplieron, y ante la total indefensión en que me encuentro, debo denunciar al Arquitecto D. [F..... R....] ante su Colegio Profesional, alegando que cuando se rehabilitó el edificio hace ocho años, no se reforzó ninguna viga. Hecho del que puedo dar fe porque soporté durante dos años las obras pertinentes

Ante estas circunstancias me veo en la obligación de comunicarle a Vd. –como promotora del Expediente- el agravamiento de los daños en el edificio en cuestión.

Por todo lo expuesto, RUEGO

Se sirva dar presentado este escrito, lo admita a trámite y a su tenor, me indique si ha previsto alguna actuación inmediata, para saber a qué atenerme.”

16.- Con fecha 21-01-2005 el Servicio de Inspección ofició al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, solicitándole girase visita de inspección y comprobación de si las obras requeridas habían sido correctamente ejecutadas, o si por el contrario tras la imposición de sanción y dos multas coercitivas, procedía la ejecución subsidiaria de las mismas.

17.- Mediante comunicación de fecha 25-01-2005, la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico informó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular al edificio de referencia, se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad del inmueble.

Se propone la ejecución subsidiaria.

Valoración Estimativa 4.474,1 euros.”

18.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 10-02-2005, del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Imponer a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, multa coercitiva de 150'25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución dictada en fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 93, 94, 95 96 y 99 de la Ley 30/92, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su correspondencia con los Arts, 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobados por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, y Art. 21 K) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello, según el siguiente desglose :

[C.... D.... B...] (3).....	75'13€
[I.... H.... M.....].....	25'04€
[P.... D.... B...].....	25'04€
[Mª C.... D.... B.....].....	25'04€
TOTAL	150'25€

SEGUNDO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, para que en el plazo de 2 MESES, de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 19 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de Abril de 1998), por lo que deberemos entender como responsable de dicha infracción al propietario de la finca, y su correlativo Art. 181 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

Resolución que consta notificada a la citada Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos.

19.- Mediante escrito de fecha 25-02-2005, el Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, solicitó al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico : “ Se elabore Memoria Valorada y posterior Proyecto de Ejecución subsidiaria de obras.

Todo ello a la vista del último informe de 25 de enero de 2005 en el que se propone la ejecución subsidiaria de las obras.”

20.- A la anterior petición respondió el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, mediante comunicación de 10-03-2005, en el que decía :

“Sobre Manifestación 4 no procede la ejecución subsidiaria, las obras afectan a la decoración de un local. Requerir de nuevo.”

21.- En fecha 30-03-2005 tuvo entrada en registro municipal instancia , de fecha 23-03-2005, suscrita por D. [J... L.... M.... S.... E....], actuando en representación de la Comunidad de Propietarios de Manifestación nº 4, en el que se exponía :

“En el edificio de la Calle Manifestación nº 4 de Zaragoza y para resolver los problemas del mismo requeridas en el Exp. 0784326/2003 en Gerencia de Urbanismo, se intentó acceder al sótano del edificio a través del local, única vía posible, para el apuntalamiento del mismo y búsqueda de los problemas existentes en el inmueble para su solución.

Dicho acceso fue impedido por la inquilina del local haciendo imposible

el cumplimiento de la orden de ejecución.

La Comunidad ha iniciado los trámites para conseguir por otras vías el acceso al mismo.

Por ello se solicita la paralización de la vía sancionadora ya que la ejecución de las acciones necesarias para están paradas por causas ajenas a la Comunidad de Propietarios.”

22.- Y el Servicio de Inspección, mediante escrito de 20-04-2005, solicitó al de Patrimonio Cultural Urbanístico la consiguiente aclaración, en los siguientes términos :

“Por el presente se ruega que por ese Servicio se emita informe que concrete la situación del inmueble y las obras a ejecutar en el mismo, ya que atendiendo a los informes emitidos por el mismo, de fecha 31 de julio de 2003, que obra al folio 2, e informes de 25 de enero de 2005 (folio 108) y de 10 de marzo de 2005, parece no haber coincidencia en las obras, ya que inicialmente se plantea reparación de losas de balcones, agrietamientos en fachada, reparación-consolidación de estructura en planta baja, donde se han detectado movimientos y roturas en carpinterías que presumen la existencia de patologías en la estructura del edificio, mientras que en su último informe señala la improcedencia de la ejecución subsidiaria al entender que las obras afectan a la decoración de un local.

De prescindir de la primera situación del inmueble, en cuanto a su estado, y atender exclusivamente al último informe de 10 de marzo de 2005, en el que se hace referencia a obras de decoración de local, debería, de un lado precisarse en qué consisten dichas obras de decoración al objeto de valorar si las mismas se encuentran contenidas dentro del deber genérico de conservación. Y de otro lado debería resolverse lo que técnicamente se considere oportuno respecto de los informes y actos administrativos dictados en orden a las deficiencias estructurales señaladas.”

23.- A la anterior petición respondió el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, mediante comunicación de 13-05-2005, en el que decía :

“Las obras a requerir están especificadas en el informe de fecha 31-07-2003, no realizadas el día de la fecha y que afectan a la decoración de la fachada del local que se integra en la del edificio.”

24.- Con fecha 19-05-2005 se dirigió escrito a la Sección Jurídica del Registro de Solares del Servicio de Inspección, del Área de Urbanismo, en el que se decía :

“Que, en fecha 16 de Noviembre de 2004 dirigí un escrito, presentado en Registro General, a Dña [Ú..... H.... L.....] –Arquitecto Municipal- y promotora del Expediente de referencia, sin obtener ninguna respuesta hasta la fecha, tal y como viene siendo habitual.

Que, adjunto a este escrito fotocopia de un informe que la Propiedad de este edificio solicitó en su momento al Arquitecto Técnico, D. [A.... V.... C.....].

En dicho informe se expresa de forma rotunda el estado de la casa.

Habida cuenta que han transcurrido seis meses desde la inspección y que no se ha realizado obra alguna al respecto, el deterioro continúa, y la situación al día de hoy es alarmante.

En el patio de acceso a las viviendas se aprecia visiblemente el "rajado" de las paredes, a pesar de que intentaron taparlo con cemento. He sabido que en el primer piso las baldosas del interior de la vivienda, concretamente las situadas delante de los balcones, se han levantado todas. Al resto de las viviendas no he tenido acceso, pero es de suponer que las grietas que se aprecian en la fachada, también estarán dentro de las viviendas.

Con respecto al local de la planta baja, que yo usufructúo en régimen de alquiler, las grietas se agrandan cada día más y la fachada ha reventado. Cada día recojo trozos del enfoscado de la fachada de los pisos superiores, piedras y trozos de obra que se desprenden. Las puertas se desajustan continuamente porque el edificio continúa cediendo.

Habida cuenta de que esta situación se ha tornado muy peligrosa y temo que en cualquier momento se desplome la fachada del local, pongo en conocimiento de ese Departamento de Urbanismo las precarias condiciones en que se encuentra este inmueble que, por otra parte, está todo habitado, desde el bajo hasta la buhardilla.

Los escritos que he dirigido a Dña [Ú.... H.... L....], llamadas telefónicas, etc. sólo sirvieron para que esta Sra. me hiciera falsas promesas, o bien se negara a escucharme.

No dudo que se estará siguiendo el procedimiento que sea aplicable a este caso, pero la situación ha pasado a ser URGENTE por lo que entiendo que la actuación ha de ser inmediata.

Dado que las propietarias de este edificio, a tenor de los hechos relatados –y que se pueden constatar en el Expediente- se niegan a cumplir la Resolución dictaminada por ese Departamento en fecha 4 de Septiembre de 2003, me dirijo a Vds. por sí, a través de este escrito y del informe adjunto, se interesaran directamente en este tema, que reitero, es URGENTE.

El informe del Arquitecto Técnico llegó a mis manos a primeros de Enero de este año, y a través de un Fax, por lo que la calidad no es buena. No obstante, creo que les constará, puesto que este Sr. Me pidió el nº de Expediente para consultarlo en Urbanismo.

Por todo lo expuesto RUEGO :

Se sirvan dar por presentado este escrito, lo admitan a trámite, y a su tenor, y desde ese Servicio de Inspección, se tomen las medidas que sean oportunas para dar una solución a este asunto.”.

25.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 2-06-2005, del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Imponer a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, multa coercitiva de 150'25 €, por incumplimiento de la orden

de ejecución dictada en fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 93, 94, 95 96 y 99 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su correspondencia con los Arts, 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobados por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, y Art. 21 K) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello, según el siguiente desglose :

Comunidad de Propietarios	150'25 €
TOTAL	150'25 €

SEGUNDO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, para que en el plazo de 2 MESES, de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 19 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de Abril de 1998), por lo que deberemos entender como responsable de dicha infracción al propietario de la finca, y su correlativo Art. 181 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

Resolución que consta notificada al Administrador de la Comunidad de Propietarios, Sr. [M... S.... E...].

26.- En comparecencia de 27-06-2005, la ahora presentadora de queja solicitó fotocopias del expediente.

27.- Con fecha 28-06-2005 se dirigió escrito al Sr. [C.... B..... P....], Gerente del Área de Urbanismo, exponiendo :

“Me dirijo a Vd. en relación al Expediente nº 0784326/2003, que se gestiona en el Servicio de Inspección de la Sección Jurídica del Registro de Solares y Conservación de Edificios.

Me veo en la necesidad de molestarle, muy a mi pesar, porque me encuentro en una situación que considero, cuando menos, inusual, y Vd. supone para mí el último paso que puedo dar, para intentar una solución razonable al problema que le expongo seguidamente :

El 30 de Julio de 2003, interpusé una denuncia ante Urbanismo por causa de daños en un Edificio Catalogado, situado en la C/ Manifestación nº 4 de Zaragoza, -después de intentar durante dos años que la propiedad del local que usufructúo en régimen de alquiler-, afrontara las obras de rigor.

Con fecha 4 de Septiembre de 2003, se emitió por el Departamento de referencia, la Resolución de reparar el edificio, apercibiendo a la propiedad del inmueble a acometer las obras pertinentes y con carácter de “Emergencia”.

A partir de esa fecha, y ante la falta de noticias, he ido aportando datos del deterioro continuo del edificio, y del peligro que corremos los que de una

forma u otra, habitamos esta casa, y el peligro de los viandantes ante los desprendimientos de trozos de la fachada que caen a la calle.

Nunca he obtenido una respuesta a mis escritos, dirigidos en un principio a D^a [Ú.... H.... L....], Arquitecto Municipal, que se ocupa del tema, ni del mencionado Servicio de Inspección. Escritos que siempre han sido presentados a través del Registro General. La poca información de que he dispuesto ha sido de carácter verbal, a puro de ir de un departamento a otro.

Ayer consulté el Expediente para ver si había en él alguna novedad que yo ignorara, y mi sorpresa fue mayúscula cuando observé que el 1 de Octubre de 2003, del Servicio de Inspección se dirigen al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, para que “incumplido el plazo establecido en la Orden de Ejecución, se emita un informe sobre la posibilidad de ejecutar subsidiariamente las obras”. La respuesta de la Sra. [U... H.... L...] , con fecha 10 de Marzo de 2005, informa que no procede ejecución subsidiaria por tratarse de obras que afectan a la “decoración del local”.

En fecha 20 de Abril de 2005, el servicio de Inspección se dirige de nuevo al Servicio de Patrimonio para que éste concrete la situación del inmueble y las obras a ejecutar en el mismo, habida cuenta de la diferencia de criterio entre el 31 de Julio de 2003 y los informes del 25 de Enero de 2005, ya que no existe coincidencia entre ambos. A lo que la Sra. [U.... H.... L....] vuelve a responder que son daños en la decoración del local.

No le adjunto estos documentos ya que se encuentran en el Expediente de referencia, pero sí los originales de unas fotografías realizadas hace 15 días en el interior del local y en el exterior de la fachada, donde se aprecia someramente, como ésta se viene hacia delante.

No entiendo la actitud que la Sra. [U... H... L...] está teniendo hacia este Expediente. Me resulta imposible comprender cómo en Septiembre de 2003 se reconocen movimientos en el edificio, rajadas y desprendimientos que se instan a reparar con carácter de emergencia, y dos años más tarde, cuando los daños son mucho mayores y más evidentes, además de haber aportado nuevos informes técnicos, la Arquitecto Municipal manifiesta que son daños ornamentales en la fachada del local.

Ignoro si, además de estas incongruencias, se ha incurrido en Silencio Administrativo y, en caso afirmativo, si éste es positivo o negativo, dado que no se me ha informado de nada.

El acudir a los Departamentos antedichos, se ha convertido para mí en un laberinto sin salida en el que nadie sabe nada y, mientras tanto, el Edificio Catalogado se va bajando cada día más y, a mi juicio, cada día perjudicando más y más la estructura dañada.

Por todo lo expuesto, le agradecería mucho se interesara en este tema, porque como le expongo más arriba, ya no sé dónde recurrir.

Me pongo a su entera disposición para aportar cualquier documentación que avale mis palabras, si esto fuera de su interés. ...”

.28- Mediante escrito fechado en 12-07-2005, dirigido a la Sección Jurídica del Registro de Solares del Servicio de Inspección, del Área de Urbanismo, se exponía :

“Que, el día 27 de Junio de 2005 y tras haber solicitado hora en tiempo y forma oportunos, accedí al Expediente de referencia, encontrando en él, y signada con el núm. 126, con fecha de entrada 30 de Marzo de 2005, una Instancia General suscrita por D. [J..... L.... M.... S.... E.....], en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ Manifestación núm. 4 de Zaragoza, acusándome como inquilina del local de dicho edificio, de no permitir el acceso al sótano para ejecutar las obras de reparación pertinentes.

Habida cuenta de los escritos y las visitas que he dirigido a ese Departamento, y a la lucha que, que durante cuatro años, mantengo con las Propietarias del local de referencia, representadas por el Sr. [M.... S.... E.....], me veo en la necesidad de aportar la documentación precisa para desmentir las falsedades contenidas en la mencionada Instancia General.

En primer lugar, este Sr. se presenta como Administrador de la Comunidad de Propietarios de la C/ Manifestación, 4 de Zaragoza.

Comprobado este dato en el Registro de la Propiedad, encuentro que no hay Comunidad constituida legalmente, ya que no existen libros de Actas sellados por el Registro, ni Estatutos por los que dicha Comunidad debiera regirse.

Adjunto copia de Certificación Registral como DOCUMENTO NÚM. UNO

En segundo lugar, el Sr. [M... S... M...] me achaca el no permitir el acceso al sótano para su apuntalamiento, cuando siempre se ha facilitado la entrada a todo el que ha venido para comprobar, mirar, etc, y se le ha acompañado en la inspección con la mejor voluntad.

Adjunto a este escrito copia de un documento que fue firmado el 23 de Noviembre de 2004, por un enviado del Sr. [M.... S... M....], a quien se le hizo entrega de lo expuesto en el mismo. Se adjunta copia como DOCUMENTO NÚM. DOS.

A tenor del grave deterioro que actualmente presenta el Edificio Catalogado, adjunto estas pruebas en las que se puede apreciar la buena voluntad que existe por mi parte para que se hagan las reparaciones oportunas, ya que considero que las propietarias me están utilizando para exonerarse de las responsabilidades que les pertenecen.

Por todo lo expuesto RUEGO

Se sirvan dar por presentado este escrito, sea admitido a trámite, y a su tenor, se sigan aplicando a este Expedientes las medidas que sean de rigor. “

29.- Y con fecha 19-09-2005 se dirigió escrito al Servicio de Inspección, del Área de Urbanismo, en el que se decía :

“Que, al día de la fecha no se ha realizado ninguna obra en el Edificio Catalogado sito en la Calle Manifestación núm. 4, y los deterioros siguen avanzando, llegando a desprenderse trozos de madera de las vigas de la techumbre, que descienden a la calle por la abertura del cierre metálico del local. La puerta de madera de acceso al mismo se cepilla cada mes y es preciso subirla poniendo arandelas en las bisagras, porque el edificio sigue su avance hacia delante y hacia abajo.

Actualmente, la fachada del bajo está totalmente curvada y desplazada hacia la derecha, reventando por tres puntos diferentes.

A todo esto se añade lo tantas veces comunicado a éste y otros Servicios, de desprendimientos de trozos de obra de la fachada y rajadas cada día más profundas en el techo y paredes del local.

Asunto que pongo en conocimiento de este Departamento, en el que se tramita el expediente de referencia, y cumpliendo con mi obligación, por si fuere de su interés.”

30.- Mediante escrito de fecha 27-01-2006 el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico comunicó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble.”

31.- A propuesta del Servicio de Inspección, por Resolución de fecha 9-02-2006, del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se acordó :

“PRIMERO : Imponer a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, multa coercitiva de 150'25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución dictada en fecha 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 93, 94, 95 96 y 99 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su correspondencia con los Arts, 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobados por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, y Art. 21 K) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello, según el siguiente desglose :

<i>Comunidad de Propietarios</i>	<i>150'25 €</i>
<i>TOTAL</i>	<i>150'25 €</i>

SEGUNDO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, para que en el plazo de 2 MESES, de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 4 de septiembre de 2003, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 19 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de Abril de 1998), por lo que deberemos entender como responsable de dicha infracción al propietario de la finca, y su correlativo Art. 181 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

Resolución que consta notificada al Administrador de la Comunidad de Propietarios, Sr. [M.... S.... E....].

32.- Desde el Servicio de Inspección , mediante comunicación de fecha 27-04-2006, se solicitó informe al Servicio de Patrimonio Cultural

Urbanístico para que girase visita de inspección y comprobase si las obras requeridas habían sido ejecutadas, o si por el contrario tras la imposición de sanción y 5 multas coercitivas procedía la ejecución subsidiaria.

33.- Mediante escrito de fecha 27-11-2006 el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico comunicó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble.”

34 .- El Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 12-12-2006, acordó :

“PRIMERO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, proceda a : En el plazo de INMEDIATO realizar obras de reparación de losas de balcones y agrietamientos existentes en fachada. Estudio y reparación-consolidación de estructura en planta baja donde se han detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías así como agrietamientos, que están indicando la existencia de patologías en la estructura del edificio. Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente a la conservación del edificio catalogado y con carácter de emergencia.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares, del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, documentación acreditativa ((facturas, foto, ...) o en su caso con Certificado Técnico, firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, arts. 184 y ss de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2001.

SEGUNDO: Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, podrán dirigirse a la Sociedad Municipal de Rehabilitación de la Vivienda (San Pablo, 61), a los efectos de cursar solicitud al objeto de obtener, si procede, la oportuna subvención para la ejecución de las obras y con independencia de cualesquiera otras subvenciones o ayudas que puedan obtenerse a través de otras administraciones.

TERCERO: Comunicar a la propiedad que para la ejecución de las obras ordenadas no es necesario solicitar licencia de obras, sin perjuicio de

que si fuera necesario la instalación de andamios o colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondientes solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimentos, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

CUARTO : Advertir al interesado que los acuerdos de las Corporaciones Locales, devienen ejecutivos, desde el momento de su adopción y ejecutorios desde la notificación al interesado, lo que provoca su validez y obligado cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 93 y ss. de la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C., el incumplimiento de los mismos, facultará a la Administración a la adopción de cualesquiera de los medios previstos para la ejecución forzosa de los actos. En el mismo sentido, la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón Y Sección 3ª y 4ª, Capítulo 2º, Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos (por un importe de 15.000,00 €), o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.

QUINTO : Conforme a lo establecido en los art.101 a 104 de la Ley de las Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras....”

Resolución que consta notificada, con ofrecimiento de los recursos procedentes, a D. [J.... L.... M.... S... E....], e intentada la notificación por correo certificado con acuse de recibo al Presidente/a de la Comunidad.

35.- Mediante escrito fechado en 18-01-2007, se exponía al Servicio de Inspección del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza :

“Que, el Edificio Catalogado de la Calle Manifestación nº 4, continúa su avance hacia delante y a la derecha, tal y como vengo comunicando desde el 30 de Julio de 2003. Si entonces se dictó una Orden de Ejecución con carácter de EMERGENCIA, sin que se haya hecho obra alguna al respecto, pueden Vds. comprender que el estado de la casa, al día de hoy, es lamentable.

El 20 de Septiembre de 2006, coloqué unos trozos de cinta aislante de color negro en la fachada del local -a modo de “testigos” junto a las molduras de madera levantadas, para observar los movimientos del edificio. Al día de

hoy, la fachada del bajo se ha desplazado 4 centímetros hacia la derecha.

El revestimiento de baldosas sobre la puerta de entrada al local, se inclina peligrosamente hacia delante, pero me es imposible sujetarlas con nada, puesto que lo que se viene abajo es el paramento completo. Las grietas en el interior son cada día más profundas y han aparecido otras nuevas.

En el exterior se producen a diario caídas sobre la acera de trozos de molduras de yeso de los balcones del cuarto piso, y se aprecian rajaduras cada vez más profundas en el suelo del balcón del primer piso. En el patio y escaleras de la casa, y a pesar de que la Propiedad disimulara las rajaduras ya existentes tapándolas con cemento, se han vuelto a abrir.

Dudo que se giren visitas oculares al edificio de referencia, puesto que, aunque fueren desde la acera de enfrente, se aprecia de forma muy visible la "chepa" que la fachada de la casa hace justamente en el centro.

El lamentable estado del inmueble no escapa a la vista de profanos, así pues, es de suponer que al personal especializado del Departamento Cultural Urbanístico, que en teoría gira las visitas, no es posible que le pase inadvertido.

Me pregunto para qué sirve una Orden de Ejecución con carácter de EMERGENCIA si nadie la ejecuta. Las cinco multas coercitivas que a lo largo de este tiempo se han impuesto a la Propiedad, es evidente que no han subsanado los daños estructurales, y que la situación de peligro aumenta cada día.

Las propietarias de esta casa están faltando a las normas de protección y conservación que rigen para los Edificios Catalogados, hecho éste que no parece importar a nadie.

El hecho de que desde el Departamento de Inspección se haya solicitado al Departamento de Patrimonio Cultural Urbanístico, en dos ocasiones, el ejecutar subsidiariamente las obras, y éste último se ha negado argumentando que son "desperfectos en la decoración de un local", contradiciendo totalmente la Resolución firmada el 1 de septiembre de 2003, es algo inaudito y que escapa a mi comprensión.

Después del tiempo transcurrido, de los informes técnicos y las fotografías aportadas, así como mis continuos escritos explicando el agravamiento de los daños, tengo que pensar que quizás se decidan a tomar las medidas oportunas cuando la casa se haya derrumbado, con las consecuencias previsibles, máxime cuando éste edificio está habitado desde el bajo hasta la buhardilla, o bien que, por razones que desconozco, se esté obrando con evidente desidia.

Asunto que, una vez más, pongo en conocimiento de este Departamento de Inspección, ya que en él se tramita el Expediente de referencia, y cumpliendo con mi obligación, por si se sirven tomar las medidas que sean de rigor."

36.- El Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 8-02-2007, adoptó la siguiente Resolución :

“PRIMERO: Incoar a la propiedad de la finca sita en Manifestación 4, Catalogado, expediente sancionador por la infracción urbanística cometida y consistente en la omisión del deber de conservación, de conformidad con lo previsto en los Arts. 184 y ss. y 203 y ss de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, así como lo previsto en la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Decreto 28/2001, de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.

SEGUNDO : La infracción urbanística cometida tendrá la consideración o calificación de LEVE o GRAVE, conforme a lo previsto en los Arts. 203 y ss de la Ley 5/99 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón en su correspondencia con la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo y Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón.

Conforme a lo previsto en el Art, 210 de la Ley 5/99 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón en su correspondencia con la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, la competencia del órgano para resolver el expediente corresponderá, en infracciones LEVES: al Vicepresidente por Delegación del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

No obstante lo anterior el interesado quedará facultado para reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el Art. 8.1.a) del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón.

TERCERO : Dado el carácter simplificado del procedimiento y en correspondencia con lo dispuesto en el Art. 20.3 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, el interesado y en el plazo de 10 días a contar del siguiente a la notificación podrá formular cuantas alegaciones, así como aportar cuantos documentos y informes precisen, y en su caso proponer y practicar las pruebas que considere oportunas en la defensa de sus intereses.

No obstante lo anterior y como quiera que los hechos constitutivos de infracción urbanística han quedado suficientemente acreditados, en correspondencia con lo dispuesto en el Art. 8.2 del Decreto 28/2001, de Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, el acuerdo de iniciación podrá ser considerado como propuesta de resolución para el caso de no efectuarse alegaciones en los plazos señalados en el mencionado Decreto.

Comunicar al interesado que de no efectuar alegaciones contra el contenido del presente acuerdo de incoación, dicha incoación se considerará como propuesta de resolución, toda vez que contiene un pronunciamiento expreso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en

los Art. 13 y 16 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, ya que tipificada la infracción conforme se indica en el apartado anterior, el importe de la sanción a imponer asciende a la cuantía de 500,00 €.

CUARTO : De conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, se nombra como Instructor a D. [M..... A.... A.... I....], Jefe del Servicio de Inspección y como Secretario a Dña. [B.... I..... G.....], Jefe de la Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, del mencionado Servicio de Inspección, respectivamente, pudiendo el interesado recusar a cualquiera de ellos o a los tres en cualquier momento del procedimiento sancionador, si se estima que pudieran hallarse incurso en alguna de las circunstancias señaladas en los Arts. 28.2 y 29 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. “

37.- Mediante escrito con registro de entrada en fecha 2-03-2007, se exponía al Servicio de Inspección del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza :

“Que, en el edificio Catalogado de la Calle Manifestación nº 4, se han producido nuevos desprendimientos del revestimiento de la fachada del local incluyendo baldosas que ha sido preciso quitar para evitar que cayeran a la calle. Todo derivado del movimiento que, presumiblemente, el edificio continúa haciendo hacia delante. Concretamente, el pasado fin de semana, se ha observado de forma muy evidente.

Se que no es uso ni costumbre de esta Administración el informar a los denunciantes de las actuaciones previstas por los distintos Departamentos pero agradecería mucho que, por una vez, se sirvieran indicarme si se va a cumplir la Orden de Ejecución dictada el 1 de Septiembre de 2003, o por el contrario, debo olvidarme de ella, y pensar que no importa a nadie la situación de este edificio.

Asunto que, una vez más, pongo en conocimiento de este Departamento de Inspección ya que en él se tramita el Expediente de referencia, y cumpliendo con mi obligación, según la Ley de Urbanismo de la ciudad de Zaragoza, por si se sirven tomar las medidas que sean de rigor.”

38.- Mediante escrito con registro de entrada en fecha 12-03-2007, se exponía al Servicio de Inspección del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza :

“Que, en el Edificio Catalogado de la Calle Manifestación nº 4, el pasado sábado día 10 de Marzo, al abrir el negocio que exploto en el bajo, recogí del saliente del escaparate tres trozos de unos 15 cm desprendidos de la fachada de la casa, y cinco trozos más de tamaño más pequeño que se encontraban en la acera así como numerosas piedras.

En mi anterior escrito dirigido a este Departamento de Inspección, fechado el 2 de Marzo, ya advertía que, del revestimiento de la fachada del local había sido preciso quitar varias baldosas para evitar su caída a la calle.

A consecuencia de ello, el resto del paramento ha quedado desguarnecido y al aire, por lo que temo una inminente caída.

El próximo día 31 de Marzo comienza la Semana Santa y el Pregón de la misma y todas las procesiones salen de la Iglesia de Santa Isabel situada en la Pza del Justicia y todas ellas, sin excepción pasan por delante de esta casa, con enorme repercusión de tambores y bombos, de día y de noche.

Aparte de creer que la fachada del local no va a aguantar un año más el paso de las procesiones, mi temor es que, con las aglomeraciones de personas que ven parados delante de esta puerta los desfiles procesionales, pueda producirse una enorme desgracia.

Me reitero en mi duda de que se giren inspecciones oculares a este edificio –por sentido común-, y habida cuenta que ya no puedo hacer más para informar a este Departamento de Inspección en el que se tramita el Expediente de referencia, me permito solicitar su permiso para aportar cuatro bolsas de escombros que recojo día a día de la calle, para que quizás, ratificando con ello mis palabras, se sirvan hacer algo al respecto.”

39.- Con fecha 15-06-2007 se presentó escrito en registro de entrada del Ayuntamiento, dirigido al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, en el que se ponía de manifiesto :

“Que, el día 13 de Marzo recibí la inesperada visita de la Arquitecto Municipal, D^a [Ú..... H.... L.....], en el Edificio Catalogado de la C/ Manifestación, 4, denunciado por mí en Julio de 2003. No sabía nada de esta Sra. desde el 9 de Junio de 2004, en que la llamé por teléfono y sólo recibí insultos tal y como es su costumbre hacia mí. Desde ese momento he dirigido mis súplicas y reclamaciones al Servicio de Inspección, donde se tramita el Expediente de referencia.

Esta visita sirvió para lo mismo de siempre : insultarme. Me tildó de “tonta, desquiciada e insoportable”. ¿El motivo? Rebatir sus palabras con sus propios escritos.

La Sra. [U... H....L...] está empeñada en que las patologías que sufre el Edificio catalogado son “leves y carentes de importancia”, y que la culpa de todo la tengo yo como inquilina del local situado en el bajo porque “no tengo vergüenza de tener la fachada como la tengo”.

A esta Sra., no le importan los informes aportados de Arquitecto ni Aparejador, ni las negativas de mi Seguro de negocio y del Seguro de las propietarias de ejecutar obra alguna por tratarse de Daños estructurales, tal y como afirmó el Jefe del Servicio de Inspección, D. [M..... A.... A..... I.....], en fecha 1 de Septiembre de 2003 y ordenó la obra en el plazo de INMEDIATO emitiendo Orden de Ejecución fechada el 4 de Septiembre.

Han transcurrido casi cuatro años y no se ha hecho nada al respecto. Así pues, es posible imaginar el estado de la casa actualmente.

Es para mí inexplicable el cambio de opinión de esta Sra., que pasó de reconocer todo lo antedicho a alegar que el problema es mío únicamente. Desde el Departamento de Inspección le pedían que les aclarara si eran patologías del edificio o bien “desperfectos en la decoración de un local” que

es la opinión que a esta fecha sigue manteniendo.

También se le requirió en dos ocasiones desde el mismo Servicio para realizar las obras subsidiariamente, y ella se negó.

¿Qué hechos la llevaron a estos cambios de parecer?. Esta casa no ha sido revisada piso por piso como debiera de ser, ni se ha inspeccionado la escalera, aún facilitando yo el acceso. Entonces, ¿Cómo se pudo afirmar en su momento que existían daños estructurales de resolución con carácter de EMERGENCIA y desde el 9 de Junio de 2004, que son daños en la decoración de un local?

Sólo se ha inspeccionado el bajo porque siempre estoy a la disposición de quien quiera venir a verlo. Al resto del edificio no ha accedido nadie para hacer un estudio.

A pesar de mi "tontez, desquiciamiento e insoportabilidad" todavía me queda la suficiente cordura para hacer unas fotografías de la escalera (que acompaño a este escrito), donde se pueden apreciar rajaduras en todos los rellanos y en todos los tramos. Eso sí, han sido groseramente tapadas con yeso, y se han vuelto a abrir. Todavía está fresco el yeso en algunos tramos.

En el último rellano del quinto piso hay permanentemente un cubo con herramientas y yeso porque las reparaciones deben hacerlas a diario, conforme se van viendo las rajaduras.

Las fotografías que adjunto se han realizado con una máquina desechable. Si la Sra. [U... H.... L....] hubiera tenido algún interés en este asunto, las hubiera mandado hacer al maestro de obras que siempre la acompaña, y que porta una excelente cámara digital.

En anteriores escritos ya manifesté que en el año 2001, vi en el quinto piso o buhardilla unas rajaduras por las que cabía un brazo. Estaban situadas en la pared que hace medianil con el nº 2 de la C/ Manifestación. Las que reflejan mis fotografías, aún a pesar de estar tapadas están en el medianil del nº 5.

Ya que la Arquitecto Municipal no se quiso molestar el año 2003 en poner unos "testigos" de yeso para observar el desplazamiento de la fachada, ni se ha realizado obra alguna, ni ha ordenado reparaciones de ningún tipo, me pregunto ¿qué actuaciones ha hecho esta Sra.? Tan sólo obviar este asunto e insultar mi sentido común y a mi persona. Por lo que rogaría a este Servicio Cultural Urbanístico se sirvieran enviar a alguien que examine los pisos, donde me consta, hay patologías graves debido al continuo movimiento del edificio, para que D^a [Ú.... H.... L....] aclare de una vez qué está ocurriendo.

En Noviembre de 2006, acudí a El Justicia de Aragón quien aceptó este tema a mediación, y solicitó en esa fecha un informe al Ayuntamiento. Hasta la semana pasada, no ha recibido tal informe, a pesar de haberlo reclamado en reiteradas ocasiones y, a pesar de que la Sra. [U... H...L...] el día 13 de Marzo me aseguró que se lo había enviado.

Aparte del peligro manifiesto que sufrimos todos los moradores de esta casa, que cada día se baja más y se desplaza a la derecha, entiendo que se están vulnerando derechos constitucionales.

En el Estatuto de Autonomía de Aragón, título III, Artículo 62

–PRINCIPIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION- en el apartado 3 se lee textualmente “La Administración Pública Aragonesa ajustará su actividad a los principios de eficacia, racionalización, transparencia y servicio efectivo a los ciudadanos”. En este caso nada se está cumpliendo.

Junto a las fotografías que mencionó, adjunto fotocopia de una factura fechada el 9 de Agosto de 1988, en la que se especifican los trabajos realizados y concretamente en el punto 4 : “Reparar repisas de balcones y parchear zonas movidas y agrietadas en fachada”.

Estas obras se hicieron a instancia municipal, y ya dan una idea de las patologías del Edificio Catalogado. Más o menos las de ahora, sólo que agravadas y mucho, después de 19 años. Contando además, con la rehabilitación que sufrió esta casa en el año 1998, en que se derribó toda por dentro y sólo quedó la fachada, teniendo en cuenta que no se reforzó ninguna viga.

Si el Departamento Cultural Urbanístico no protege un Edificio Catalogado, no me protege a mi –que soy la denunciante-, no remite la información solicitada por la Institución de El Justicia de Aragón, ¿ a qué o quién está protegiendo?

Para que conste a los efectos que puedan ser oportunos ...”

40.- Por otra parte, se han aportado también documentos relativos al conflicto entre las propietarias del inmueble, la Comunidad, y el Administrador de la misma, con la presentadora de la queja, cuya reproducción se omite por tratarse de conflicto jurídico privado, algunas de cuyas cuestiones se han sometido a la Jurisdicción civil ordinaria, y en el que esta Institución ni puede ni debe entrar, por quedar fuera de su ámbito de competencias.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

SEGUNDA.- Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su*

disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora."

TERCERA.- A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA, al no dar respuesta a las reiteradas solicitudes de información dirigidas al mismo para instrucción de la queja presentada, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 le impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5./2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma.

CUARTA.- Tal y como hemos avanzado al final del relato de antecedentes, ningún pronunciamiento cabe hacer por parte de esta Institución en relación con las cuestiones de naturaleza jurídico-privada que se han planteado entre la persona presentadora de la queja y las propietarias del edificio, su Administrador y la Comunidad de Propietarios, por tratarse de cuestiones que quedan fuera del ámbito de competencias de esta Institución.

QUINTA.- Centrándonos, pues, en la actuación municipal en el expediente al que se hace referencia, y ante la ya mencionada ausencia de información por parte de dicha Administración a esta Institución, consideramos procedente señalar lo que a nuestro juicio son irregularidades que fundamentan la formulación de la presente resolución.

No cabe hablar en dicho expediente de inactividad administrativa municipal, como ha quedado suficientemente explicitado en el relato de actuaciones que hemos podido reconstruir a partir de la documentación facilitada por la presentadora de la queja.

Pero dicho lo anterior, debemos dejar constancia de las actuaciones que consideramos no ajustadas a derecho, y que, a nuestro juicio, merecen el amparo de esta Institución en defensa de la presentadora de queja.

Debemos destacar especialmente la falta de relación y las variaciones, no justificadas, de evaluación de la entidad de las deficiencias, de las actuaciones a ejecutar (nunca detalladas, y cuya concreción se elude), y de su estimación económica, en la actuación examinada del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico. A tal conclusión nos lleva el examen de los sucesivos informes emitidos por la técnico municipal, y que sucintamente debemos recordar aquí:

- En un primer informe, a raíz de la denuncia presentada, y fechado en 31-07-2003, la Arquitecto Jefe del Servicio ofició al de Inspección poniendo de manifiesto :

“Realizada visita de inspección ocular, se ha comprobado el deficiente estado en que se encuentra el edificio de referencia. Por lo que deberá requerir a la propiedad del inmueble para que realice las obras abajo indicadas, tendentes a la conservación del edificio y en evitación de daños a personas o cosas :

1.- Reparación de losas de balcones y agrietamientos existentes en fachada.

2.- Estudio y reparación-consolidación de estructura en planta baja donde se han detectado movimientos (deformaciones de tabiques) y roturas en carpinterías así como agrietamientos, que están indicando la existencia de patologías en la estructura del edificio.

Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente a la conservación del edificio catalogado y con carácter de emergencia.”

- Transcurrido un mes desde que se dictó la Orden de Ejecución de 4 de Septiembre de 2003, y en respuesta a lo interesado por el Servicio de Inspección, la misma técnico municipal, informaba, en fecha 6-10-2003, indicando :

“La propiedad deberá aportar Certificado Técnico de las obras realizadas o al menos, de la adopción de medidas adoptadas, en tanto se acometen las obras.

La valoración estimativa de las obras se establecen en 15.000 euros.”

- A raíz de comparecencia de la presentadora de la denuncia, el Servicio de Inspección ofició al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, solicitándole girase visita de inspección y comprobación de si las obras requeridas habían sido correctamente ejecutadas o si procedía continuar el procedimiento sancionador, a lo que respondió, en fecha 10-09-2004, la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico :

“Realizada visita de inspección ocular al edificio de referencia, se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble”.

- Con fecha 21-01-2005 el Servicio de Inspección ofició al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, solicitándole girase visita de inspección y comprobación de si las obras requeridas habían sido correctamente ejecutadas, o si por el contrario tras la imposición de sanción y dos multas coercitivas, procedía la ejecución subsidiaria de las mismas, y, con fecha 25-01-2005, la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico informaba al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular al edificio de referencia, se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad del inmueble.

Se propone la ejecución subsidiaria.

Valoración Estimativa 4.474,1 euros.”

Nótese que, en este informe, por una parte, se rebajaba, sin justificación técnica, la valoración estimativa de las obras a ejecutar, al tiempo que se proponía ya la ejecución subsidiaria.

- A la vista del precedente informe, el Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, solicitó al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico : “ *Se elabore Memoria Valorada y posterior Proyecto de Ejecución subsidiaria de obras.*

Todo ello a la vista del último informe de 25 de enero de 2005 en el que se propone la ejecución subsidiaria de las obras.”

- Y, entrando ya en abierta contradicción con la primera evaluación de la entidad de las deficiencias observadas y con lo anteriormente propuesto, respondió el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, mediante comunicación de 10-03-2005, en el que decía :

“Sobre Manifestación 4 no procede la ejecución subsidiaria, las obras afectan a la decoración de un local. Requerir de nuevo.”

- La contradicción, apreciada por el propio Servicio de Inspección, llevó al mismo, mediante escrito de 20-04-2005 (ver apartado 22 de antecedentes), a solicitar al de Patrimonio Cultural Urbanístico la consiguiente aclaración, respondiendo éste, mediante comunicación de 13-05-2005, en el que decía :

“Las obras a requerir están especificadas en el informe de fecha 31-07-2003, no realizadas el día de la fecha y que afectan a la decoración de la fachada del local que se integra en la del edificio.”

En este nuevo informe la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, venía, nuevamente en contradicción con lo informado en su día, a reducir la entidad de las deficiencias apreciadas en su primer informe sobre el asunto, olvidando que, en aquél, ninguna referencia se hacía a deficiencias decorativas, sino a agrietamientos y patologías estructurales cuya reparación se consideraba de emergencia.

- Puesta de manifiesto, en Septiembre de 2005, por la denunciante, la no ejecución de las obras ordenadas a la propiedad, mediante escrito de fecha 27-01-2006 el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico comunicó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble.”

- Desde el Servicio de Inspección , mediante comunicación de fecha 27-04-2006, se solicitó informe al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico para que girase visita de inspección y comprobase si las obras requeridas habían sido ejecutadas, o si por el contrario tras la imposición de

sanción y 5 multas coercitivas procedía la ejecución subsidiaria. Mediante escrito de fecha 27-11-2006, esto es siete meses más tarde, el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico comunicó al Servicio de Inspección :

“Realizada visita de inspección ocular se ha comprobado que, aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas. Por lo que deberá requerirse nuevamente, la ejecución de las mismas a la propiedad de dicho inmueble.”

- Y la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 12-12-2006, recuperando la primera de las estimaciones valorativas recogida en informe de la Arquitecto a la que hacemos referencia, en lugar de la estimación formulada al proponer la ejecución subsidiaria, volvía a estimar en 15.000'00 € el valor de las obras a ejecutar, a efectos de ejecución subsidiaria.

SEXTA.- Llegados a este punto, debemos recordar algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución.

“La autoridad municipal sólo puede ordenar las obras estrictamente necesarias para el fin perseguido. Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando las obras que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la validez y eficacia de una orden de ejecución” (TS 9-2-98, 23-6-98).

“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” (TS 12-9-97, RJ 6791).

“Los límites legales impuestos a las órdenes de ejecución están en la declaración de ruina, ya que ésta es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción” (TS 18-4-97, RJ 2783; 25-11-97, RJ 8176). El art. 184.3 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, recoge ese límite legal.

“Con carácter previo a la adopción de la orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar, de modo que el obligado a hacerlas tenga tiempo y oportunidad para efectuarlas” (TS 3-3-98, RJ 1883)

Recogiendo esa línea jurisprudencial, el art. 164 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, dispone, en su párrafo 3 : *“La orden habrá de ser clara, formalizada por*

escrito y motivada”.

“Las órdenes de ejecución que afecten a edificios catalogados han de precisar el informe favorable de las autoridades u organismos competentes en la materia histórico-artística, además de reunir la autorización precisa para cualquier actuación y obra exterior o interior en el edificio. Esta autorización es requisito a la ordenación de cualquier obra” (TS 11-3-97, RJ 1670).

En los expedientes es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea la indefensión del interesado.

En el art. 185. 2 de la Ley Urbanística aragonesa se explicita que *“salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”.*

“La orden de ejecución se ha de notificar al propietario y debe 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” (TS 3-3-89, RJ 1718)

“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras” (TS 18-7-94, RJ 5544). El art. 184 1 de nuestra vigente Ley Urbanística aragonesa impone la obligación de conservación a los propietarios.

Además, la orden municipal ha de contener la concesión de un plazo para su realización de forma voluntaria, transcurrido el cual, la Administración puede proceder a la utilización de los medios de ejecución forzosa, concretamente a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente sanción administrativa.

“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 188.2 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística, abre al Ayuntamiento la posibilidad de optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder. Y en

cuanto a las multas coercitivas, el art. 189.1 establece una periodicidad mínima de tres meses entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 5 % del presupuesto de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y a un máximo de 5 multas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 189.2)

SÉPTIMA.- Pues bien, basta contrastar las precedentes determinaciones normativas y consideraciones de la Jurisprudencia consolidada en esta materia, con el relato de antecedentes del expediente que nos ocupa, para llegar a la conclusión de que lo actuado por el Ayuntamiento, no obstante a la aparente actividad efectiva, estaba incurriendo, desde un principio, en causa de nulidad de pleno derecho.

El primer informe de la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de 31-07-2003, admitiendo la gravedad y naturaleza estructural de las patologías denunciadas, y comprobadas por la misma, formuló una propuesta genérica de las obras a realizar, sin concreción detallada de las mismas, de su valoración económica, y del plazo estimado adecuado para su ejecución, lo que dio lugar a una igualmente genérica e inconcreta orden de ejecución, la de 4-09-2003, muy rápida en el tiempo, ciertamente, pero sin viabilidad jurídica en cuanto a su exigencia y posterior comprobación.

Cuando a instancia del Servicio de Inspección, se solicitó una concreción del valor de las obras, para que el mismo sirviera de base tanto a la imposición de multas coercitivas, como, en su caso, para una eventual ejecución subsidiaria, la antes citada Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, la cifró en una cantidad (que no aparece justificada en la documentación del expediente a la que hemos podido acceder, aportada por la presentadora de la queja) de 15.000'00 Euros, valoración que modificó posteriormente al proponer, en fecha 25-01-2005, la ejecución subsidiaria, rebajando la estimación de la valoración de las obras a 4.174'10 Euros, sin justificación que nos conste. Y, en su última orden de ejecución, de fecha 12-12-2006, la Administración municipal vuelve a recuperar la valoración estimativa de las obras precisas (nuevamente sin justificación detallada alguna) en 15.000'00 Euros.

Resulta, a nuestro juicio, contradictorio, y con ello compartimos el criterio reiteradamente manifestado por la presentadora de la queja, que unas obras o actuaciones de conservación que, en un primer informe técnico, fueron consideradas “de emergencia”, dando lugar a una orden de ejecución en plazo “inmediato”, se hayan venido demorando, en cuanto a su ejecución subsidiaria, a propuesta de la misma técnico municipal, que, tras proponer dicha ejecución subsidiaria en su informe de 25-01-2005, en posteriores informes, al ser requerida para redactar la Memoria Valorada de las obras a ejecutar subsidiariamente, se aparta de lo anterior e insiste

reiteradamente en nuevos requerimientos a la propiedad, y, según consta en repetidos informes de la misma, tras reiteradas comprobaciones de que *“aparentemente, las obras ordenadas no han sido realizadas”* (informes de 10-09-2004, 25-01-2005, 27-01-2006, 27-11-2006). Entendemos que un informe técnico sobre el cumplimiento o no de una orden de ejecución debe ser más estricto, aunque es evidente que el propio carácter genérico y falta de detalle de la primera determinación (en informe de 31-07-2003) de las obras precisas a ejecutar, hace difícil pronunciarse luego sobre su cumplimiento o no.

Más allá de los datos facilitados por la propia denunciante, no hay constancia en expediente de actuaciones municipales en orden a la identificación de quiénes eran propietarios del edificio, y a los que, previamente a cualquier resolución, debería haberse dado audiencia, y a los que, en todo caso, debía dirigirse la orden de ejecución, las actuaciones de multas coercitivas y sancionadoras. Consecuencia de ello es una actuación no uniforme y una heterogeneidad de notificaciones a distintas personas y unidades administrativas, de resoluciones adoptadas a lo largo del procedimiento. La primera de las órdenes de ejecución, la de 4-09-2003, cuyo cumplimiento reclama la presentadora de la queja, sólo consta notificada a dos de las hermanas [D.... B....], propietarias del edificio; el Informe técnico de Patrimonio Cultural Urbanístico de fecha 6-10-2003, en cambio, se notificó a las cuatro hermanas; la incoación, en fecha 11-12-2003, de expediente sancionador se notificó también a Dña [I... H... M....]; las tres primeras multas coercitivas se dirigen contra tres de las hermanas [D..... B.....], y en cambio las dos últimas se dirigen contra la Comunidad de Propietarios, y al administrador Sr. [M.... S.... E....].

Tras expediente sancionador incoado en 2003, por omisión del deber de conservación, y sancionado con multa de 150'25 Euros, como infracción leve (lo que no parece acorde con una Orden de ejecución que se daba en Septiembre de 2003, con plazo inmediato dada la situación de emergencia que ponía de manifiesto el primer Informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico), en febrero de 2007 vuelve a incoarse nuevo expediente sancionador por los mismos hechos, nuevamente con la consideración de infracción leve, aunque proponiendo una sanción algo superior (500'00 Euros), lo que, a nuestro juicio, vulneraría el principio *“non bis in idem”*, de aplicación en el ámbito sancionador.

Y agotadas las cinco multas coercitivas que, como máximo, admite nuestra vigente Ley Urbanística, en su art. 189.1, sólo resta requerir del Ayuntamiento la adopción de los acuerdos precisos para llevar a efecto la ejecución subsidiaria de las obras que resulten precisas y necesarias para garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística del edificio catalogado de C/ Manifestación nº 4, previo Informe de los servicios técnicos municipales competentes, en el que, tras inspección exhaustiva del inmueble, recabando, si fuera preciso, autorización

judicial para la entrada en los domicilios y comprobación en los mismos de las lesiones existentes, se concreten y detallen las obras a ejecutar, su valoración económica, y plazo de ejecución, dando audiencia a las propietarias del edificio; y contratando las obras, cuyo importe habrá de repercutirse a la propiedad, con arreglo a sus cuotas de participación en el conjunto del edificio.

OCTAVA.- Por último, procede recordar, por una parte, que la presentadora de la queja, más allá de su condición de directa afectada, en su persona y en su actividad comercial, por la omisión del deber de conservación que corresponde a las propietarias del edificio, por imperativo del art. 184 de nuestra Ley Urbanística, está amparada, desde el punto de vista jurídico administrativo, por el derecho a ejercer la acción pública que está reconocida en nuestro art. 10 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y que, con carácter más general, como denunciante e interesada en el expediente tramitado, tiene derecho a obtener una resolución expresa municipal, conforme a lo establecido en art. 42 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.

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

PRIMERO.- RECORDATORIO FORMAL de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

SEGUNDO.- RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA para que, atendiendo las consideraciones expuestas, adopte las medidas precisas en orden a la revisión de oficio de las actuaciones realizadas en Expediente 784.326/2003, y los relacionados con el mismo, si los hubiera, y para que, en relación con las deficiencias que presenta, y hemos comprobado desde esta misma Institución, el edificio catalogado sito en C/ Manifestación, nº 4, de esta Ciudad :

1.- Con la máxima urgencia, se ordene la Inspección exhaustiva, por los Servicios técnicos municipales competentes, del inmueble, recabando, si fuera preciso, autorización judicial para la entrada en los domicilios y comprobación en los mismos, y en local comercial y sótano, de las lesiones

existentes.

2.- A la vista del Informe elaborado, y siempre con la urgencia que el caso demanda, se redacte, asimismo por los Servicios Técnicos municipales competentes, Memoria Valorada en que se concreten y detallen las obras a ejecutar, su valoración económica, y plazo de ejecución.

3.- Previa identificación concreta de quiénes sean propietarios del edificio, y de sus cuotas de participación en el mismo, se les dé audiencia del Expediente y de dicha Memoria Valorada.

4.- Se recaben los informes o autorizaciones que procedan, de los órganos competentes en materia de Patrimonio, para la ejecución de las obras así determinadas, por afectar a edificio catalogado.

5.- Y agotada que ha sido la posibilidad de imposición de multas coercitivas, se proceda, en el plazo más breve posible, a la ejecución subsidiaria por ese Ayuntamiento de las obras determinadas como precisas y necesarias, para garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística del edificio, contratando las mismas, sin perjuicio de repercutir su importe a la propiedad, con arreglo a sus cuotas de participación en el conjunto del edificio.

6.- Se informe a la denunciante de las deficiencias comprobadas y obras a ejecutar, y a cuantos resulten interesados en el expediente, de las actuaciones que se vayan realizando en cumplimiento de esta Recomendación, y se practique notificación de las resoluciones adoptadas, con ofrecimiento de los recursos procedentes, conforme a lo establecido en art. 58 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me recibo al recordatorio formulado y me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

29 de noviembre de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE