

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

**50237 JARABA
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9-04-2008 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que posee una casa en el municipio de Jaraba, ubicada en la CI Collado 3. Desde hace muchos años, concretamente en 1996 que procedieron a poner la primera queja al Ayuntamiento de este municipio, tienen problemas con la construcción anexa. Esta casa a la que él se refiere se encuentra pegada a la suya, teniendo su entrada por la CI Castillo 37 y CI Collado 7.

El estado en el que se encuentra la casa, es de ruina total, provocando en su casa filtraciones, humedades (llegando a quemar un lavavajillas) y contando además con el peligro de que se caiga dado su estado de ruina.

Ya en 1998 el Arquitecto de la comarca le expuso al ayuntamiento de Jaraba que era necesario reparar los daños con los que se contaba en esta construcción, pero no se ha hecho nada y por parte del consistorio no se toma ninguna medida para que los propietarios reparen la construcción.

Se han cansado de comunicar esta situación al Ayuntamiento de Jaraba, pero no hace nada y ya no es solo su casa la que esta peligro, también la calle, ya que es frecuente el desprendimiento de tejas, etc.

Solicita que El Justicia de Aragón interceda para Ayuntamiento de Jaraba se tomen las medidas necesarias, propietarios de esta construcción a que se repare que por parte del Ayuntamiento de Jaraba se tomen las medidas necesarias, para obligar a los propietarios de esta construcción a que se repare.”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 16-04-2008 (R.S. nº 3241, de 18-04-2008) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de JARABA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas en relación con la denuncia de situación de ruina de inmueble sito en C/ Collado nº 7, en esa localidad.

2.- Rogamos se nos remita Informe actualizado del técnico municipal, o de los servicios técnicos de la Comarca, o de Diputación Provincial de Zaragoza, que presten asistencia a ese Municipio, en relación con el estado de ruina del inmueble concreto referenciado, con expresión técnicamente detallada de las deficiencias que presente el edificio, definición de las actuaciones precisas para su reparación, por unidades de obra, y valoración de las mismas, así como del edificio en su conjunto, con separación del valor del suelo, en orden a determinar la procedencia o no de declaración legal de ruina del edificio. Y en caso de ser reparable, del plazo estimado necesario para ejecución de las obras.

2.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta municipal, con fecha 22-05-2008 (R.S. nº 4433, de 26-05-2008) se remitió recordatorio de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Jaraba, reiterándose por segunda el recordatorio mediante escrito de fecha 27-06-2008 (R.S. nº 5474, de 1-07-2008) sin que hasta la fecha se haya dado respuesta a nuestra solicitud.

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

1.- En fecha 22-08-1996 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Jaraba, solicitud de interesado afectado por daños, instando al Ayuntamiento a que iniciase expediente de ruina de la vivienda sita en C/ Collado, nº 7, en la antes citada localidad.

2.- En Informe de fecha 10-08-1998, suscrito por el Arquitecto Técnico D. L... E... A.... L..., asesor de la Mancomunidad de Municipios de La Sabina, y a solicitud del Ayuntamiento de Jaraba, se ponía de manifiesto :

“Realizada en el día de la fecha visita de inspección al edificio sito en C/ Collado, propiedad de D. J... C... L..., D. S.... E... C... y de D. R.... M... C.... y Hermanos, se aprecia (desde el exterior) que la cubierta del mismo se encuentra en precarias condiciones de seguridad, así como la existencia de grietas en algunos de los muros de carga exteriores, por lo que, en evitación de daños y peligro a la vía pública, se considera necesario se proceda por parte de los propietarios a realizar las obras necesarias para dejar el edificio con suficientes condiciones de seguridad.

No obstante, el Ayuntamiento en Pleno, con su superior criterio, podrá acordar lo más conveniente.”

3.- La solicitud de declaración de ruina y demolición del inmueble fue reiterada nuevamente mediante instancia presentada en registro municipal, en fecha 17-11-2005, fundamentando la petición, según se recoge en la propia instancia, en que el edificio situado en C/ Collado nº 7, *“carece de tejado, los aleros se están cayendo, grietas en las fachadas y una de las paredes de la parte de atrás se está derrumbando”*, a lo que añadía que *“el inmueble está vacío y abandonado”*. Y en la propia instancia, se solicitaba : *“se aporte por el Ayuntamiento, a nuestra costa, certificado expedido por el arquitecto o aparejador, con visado del Colegio Oficial, en el que se justifica la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acreditan las condiciones de seguridad y habitabilidad del mismo”*.

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 JARABA, al no dar respuesta alguna 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.- En cuanto al fondo del asunto, la falta de respuesta municipal a nuestras sucesivas peticiones de información sobre el asunto, nos llevan a concluir, por una parte, que ninguna actuación parece haberse llevado a cabo por parte de la citada Administración local, en instrucción y resolución de las peticiones de incoación de expediente y declaración de ruina del edificio al que se hace referencia, sito en C/ Collado nº 7.

Y, por otra parte, tampoco parece que la actual Corporación municipal, adopte las medidas procedentes en relación con la situación denunciada, pues tampoco ha recabado de los servicios técnicos municipales o comarcales, o de la asistencia técnica que, en su caso y a falta de aquellos, pudiera prestarle la Diputación Provincial de Zaragoza, el Informe técnico que determine la actual situación del inmueble, y las obras precisas, en su caso, para su eventual reparación de las deficiencias que presente.

QUINTA.- Ante la inactividad municipal que se constata tanto por la falta de respuesta al ciudadano denunciante, como a esta misma Institución, consideramos procedente recordar al Ayuntamiento que la presentación al mismo de los sucesivos escritos antes reproducidos, denunciando una situación de ruina y potencial riesgo de causar daños a bienes y a personas, obligan a dicha Administración, de conformidad con lo establecido en art. 68 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, a instruir un procedimiento administrativo, que debe ser impulsado de oficio (art. 74 de la citada Ley 30/1992) por esa misma Administración municipal, recabando los informes legalmente preceptivos y los que se juzguen necesarios (art. 82 de la Ley 30/1992), y dando audiencia a los interesados (art. 84), para llegar hasta su resolución final con el contenido que determina el art. 89 de la repetida Ley 30/1992, resolución que debe notificarse a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes (art. 58).

La situación planteada demanda, a juicio de esta Institución, una activa reacción municipal, en la dirección apuntada tanto por las propias peticiones del ciudadano interesado y afectado, como por la petición de información hecha desde esta Institución, solicitando a los Servicios Técnicos municipales, o, en caso de no disponer de éstos, recabando el auxilio de los Servicios Técnicos comarcales, o de la Diputación Provincial de Zaragoza, al amparo de lo establecido en los artículos 65, 67 y 70 de nuestra Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, un Informe en relación con la situación de ruina que se denuncia en queja, y sobre las medidas que, desde el punto de vista técnico, procedería adoptar, y sobre cuál sea el coste económico de las mismas, para a la vista de dicho informe adoptar la resolución que se considere procedente.

SEXTA.- No podemos dejar de hacer una referencia al contenido del Informe técnico aportado al expediente por el interesado, y que fue emitido en su día por el Arquitecto Técnico, Sr. Arenas. Dicho informe, a juicio de esta Institución, y a la luz de la Jurisprudencia existente en esta materia, es a

todas luces insuficiente para servir de base a la toma de decisiones por parte de la Corporación municipal, ya sea para declarar la ruina del edificio, o para dictar orden de ejecución de las obras precisas y necesarias para su reparación.

Llegados a este punto, y como ya hemos hecho en algún otro expediente, 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).

Todas las referencias citadas a la necesidad de concreción y detalle

de las obras a ejecutar determinan la necesidad de que dicho detalle y concreción, así como su valoración económica se contengan en el Informe técnico, pues sólo si tenemos una valoración económica de las obras precisas para reparación del inmueble podemos saber el límite en que, legalmente, procede declarar la ruina, como límite del deber de conservación que corresponde al propietario.

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. También en este aspecto de la fijación del plazo es esencial la estimación que el informe técnico haga del plazo considerado suficiente para la realización de las obras de reparación precisas, o la estimación de una situación de ruina inminente del edificio.

“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)

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

PRIMERO.- Formularle **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.- Hacer **RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO de JARABA**, para que, en aplicación de lo establecido en la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, en relación con las peticiones registradas en ese Ayuntamiento, en fechas 22-08-1996, y 17-11-2005, y en aplicación de lo establecido en artículos 184 y siguientes de nuestra Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en los que se regula el deber de conservación de la edificación, que corresponde a los propietarios, y las facultades municipales para hacer efectiva dicha obligación, o, si procede, declarar la ruina de los edificios, se acuerde la incoación de expediente administrativo, impulsado el procedimiento de oficio por esa Administración, y se recaben, bien de los Servicios Técnicos municipales o, si no dispusieran de éstos, de los servicios comarcales o de Diputación Provincial de Zaragoza, los informes técnicos que se juzguen precisos para evaluar la situación de ruina, si procede, o las obras de reparación necesarias que deban realizar los propietarios, o, en vía de ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento, a costa de aquellos. Y, a la vista de dicha evaluación, y de las medidas y soluciones técnicas propuestas y valoradas económicamente, se adopte la resolución expresa que proceda, notificando dicha resolución a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

TERCERO.- INFORMAR al interesado y afectado peticionario, de que, en caso de inactividad municipal en relación con la denuncia de la situación de ruina del edificio sito en C/ Collado nº 7, si ésta finalmente se produjera, total o parcialmente, con resultado de daños en los bienes o derechos del propietario de vivienda colindante, al amparo de lo establecido en arts. 139 y siguientes, les asistirá el derecho a presentar ante el

Ayuntamiento de Jaraba la correspondiente reclamación de responsabilidad patrimonial por daños, que para ser exigible habrán de reunir las condiciones a las que alude el punto 2 del citado art. 139, y presentarse ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un año desde que se produzca el hecho dañoso, o de manifestarse su efecto lesivo (art. 142.5).

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del Recordatorio de deberes legales para con esta Institución, y me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

27 de agosto de 2008

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE