

Expte. DI-524/2008-11

Exmo. Sr. Consejero
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA

28 de mayo de 2008

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 18 de marzo de 2008 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que:

“Ha recibido una carta de fecha 29 de febrero de 2008 de la Inspección de Vivienda en la que en relación con la denuncia presentada en su momento con motivo de los ruidos en su vivienda, producidos por el grupo de calderas y el ascensor, le dicen que han procedido a archivar las actuaciones, por el escaso interés por colaborar en la solución del problema y al mismo tiempo le indican que ante los claros indicios de que no reside en la misma, le harán un seguimiento para comprobar que está cumpliendo con la obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente”.

Segundo.- El interesado había presentado en el año 2007 una queja en esta Institución con número de referencia DI-1285/2007, por los constantes ruidos de la caldera de calefacción, ascensor, puerta de garaje, etc. en el edificio en que reside, que obtuvo la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial el 27 de mayo de 2007, al amparo del expediente 50/2001/002 y que habían sido denunciados, sin que se hubiera solucionado el problema.

Dicho expediente se archivó con fecha 26 de diciembre de 2007, al considerarse que el problema estaba en vías de solución, ya que el Servicio de Vivienda de la D.G.A. nos informó que realizadas las oportunas mediciones se había puesto en conocimiento de la Cooperativa promotora, y ésta les había indicado que se que estaban estudiando las medidas oportunas para la corrección del problema de ruidos detectado.

Tercero.- Según manifiesta el presentador de la queja en el nuevo

escrito de queja presentado en esta Institución el 18 de marzo de 2008, todavía no se ha solucionado el ruido producido por el ascensor, y por otra parte manifiesta que vive en esa vivienda, y no entiende como el hecho de que circunstancialmente los días 25 y 26 de febrero no estuviera en la casa para atender a los técnicos de la promotora es considerado como un indicio de que no reside allí.

Cuarto.- Admitida la queja a trámite, con fecha 8 de abril de 2008 se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Diputación General de Aragón, sobre la referida cuestión, y concretamente sobre cual es el motivo del archivo de las actuaciones y en que indicios basan la manifestación de que la vivienda no se destina a domicilio habitual y permanente.

Quinto.- Con fecha 15 de mayo de 2008 se recibió el informe solicitado en el que se señala lo siguiente:

Como en su propio escrito se cita, podemos considerar este informe una continuación del emitido como consecuencia de su petición de referencia 01-1285/2007-11, puesto que se refiere a la misma vivienda y obedece a la queja de la misma persona, titular de la vivienda sita en c/ Julián Gallego 2, 4º izda. de Zaragoza.

Las viviendas a que se hace referencia se integran en un inmueble que fue promovido por la Cooperativa de Viviendas "VALLE DEL EBRO", y respecto al cual se han tramitado en la Inspección de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación dos expedientes del año 2005 con motivo de las denuncias de la Comunidad de Vecinos por diversas deficiencias que fueron subsanadas.

En ningún momento se denunció el problema de ruidos. Posteriormente, con fecha 6 de junio de 2007, tres años después de adquirir su vivienda (31 de mayo de 2004), los presentadores de la queja denunciaron constantes ruidos excesivos derivados del grupo de calderas y del ascensor.

De las diligencias realizadas como consecuencia de su denuncia se informó en nuestro informe anterior de fecha 13 de noviembre de 2007.

Puestos en contacto con la titular de la vivienda se procede a la medición del nivel de ruido y con fecha 8 de octubre de 2007 el Laboratorio para la Calidad de la Edificación emite informe relativo a los ruidos producidos por el ascensor, dejando para fecha posterior y con la calefacción a pleno rendimiento, la comprobación de las molestias producidas por las calderas.

Con fecha 2 de noviembre de 2007, y en tanto se hacen las

mediciones de ruidos producidos por la calefacción, se pone el informe en conocimiento de la Cooperativa Valle del Ebro, y se le concede un plazo de quince días para presentar alegaciones y comunicar las actuaciones a realizar. De estas gestiones se informa en igual fecha a la denunciante.

La Cooperativa Valle del Ebro se puso en contacto con la Inspección manifestando telefónicamente que estaba estudiando el modo de corregir en toda la promoción el problema de ruidos provocados por ascensores y calderas y con fecha 27 de noviembre de 2007 presenta por escrito sus alegaciones manifestando que ha dado traslado al ingeniero autor del proyecto y director de la instalación de calefacción y a la empresa constructora.

El 14 de enero de 2008, el Laboratorio para la Calidad de la Edificación se pone en contacto con la Inspección para indicar que, dado que en octubre de 2007 realizó un informe sobre el ruido del ascensor pero dejó para la temporada invernal la comprobación del ruido de las calderas de calefacción, se ha puesto en contacto con la denunciante y que ésta le ha indicado que las molestias de ruido de la calefacción han desaparecido, debido a la intervención del servicio de mantenimiento que había reducido la presión del circuito de calefacción.

Al mismo tiempo le indica que, respecto al ascensor, no hay cambios en los ruidos y que se ha trasladado a vivir a otro domicilio (el de su madre, debido a las molestias producidas por el ruido del ascensor unido a su estado de gestación). El Laboratorio no puede realizar nuevas mediciones sonoras.

Con fecha 28 de febrero de 2008, la Cooperativa Valle del Ebro se dirige nuevamente a la Inspección de Vivienda, manifestando que diverso personal técnico, ingeniero industrial, técnico ascensorista y técnico en aislamientos acústicos, se han personado en el inmueble los días 25 y 26 de febrero a distintas horas sin localizar a nadie en la vivienda. Que el 27 de febrero han hablado con la denunciante a través del teléfono móvil y que les indica que no está viviendo allí, y finalmente les indica que llamen más adelante, sin llegar a un acuerdo.

Por todo esto, con fecha 29 de febrero de 2008 se informa a los denunciantes de todas las gestiones realizadas, y se les indica que su falta de colaboración impide proseguir nuestras actuaciones. Por otra parte, se le advierte de que tenemos indicios de que no reside en su vivienda, lo cual constituiría la comisión de una infracción en materia de vivienda. Y esto deriva de que, tanto a nuestro técnico del Laboratorio, en enero, como a los representantes de la Cooperativa, les han informado de que no vivía en ese domicilio.

Una de las razones aducidas por los propietarios de la vivienda para

no vivir en dicho domicilio, es el insoportable nivel del ruido del ascensor, y aun comprendiendo lo subjetivo de tal sensación, no se ve corroborada por otras denuncias de otros vecinos, sin olvidar que las mediciones realizadas arrojaron un resultado compatible (con el rango de la duda si se aplica o no un criterio Técnico de penalización) con la legalidad en horario diurno, y sólo superan los decibelios que la actual normativa municipal establece para horario nocturno.

Por último, y respecto al archivo de nuestras actuaciones hay que destacar que la denuncia por ruidos del ascensor se presentó una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 17.1.b de la Ley de Ordenación de la Edificación L. 38/1999 de 5 de noviembre para la garantía por daños materiales causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, que permite exigir la responsabilidad a los agentes intervinientes en el proceso de la edificación. No obstante se abrieron diligencias y se ha intentado llegar a una solución de los problemas detectados.”

Sexto.- Del informe emitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Diputación General de Aragón y como resumen se desprende que:

1.- Los presentadores de la queja presentaron una denuncia por ruido excesivo en calderas y ascensor el 6 de junio del año 2007.

2.- Se abrieron diligencias y el 8 de octubre de 2007 el Laboratorio de Calidad de la edificación realizó una medición del ruido, y emitió informe relativo a los ruidos emitidos por el ascensor.

3.- Con fecha 2 de noviembre de 2007 el Laboratorio de Calidad de la edificación emitió el informe referente a la medición del ruido de las calderas de calefacción cuando éstas estaban a pleno rendimiento. Y este problema se considera resuelto, ya que según manifiestan los denunciante y la administración, el servicio de mantenimiento ha reducido la presión del circuito de calefacción

4.- Sigue existiendo el problema de los ruidos producidos por el ascensor, así se desprende del informe remitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 15 de mayo de 2008, en el que se dice “*que las mediciones realizadas arrojaron un resultado compatible (con el rango de la duda si se aplica o no un criterio Técnico de penalización) con la legalidad en horario diurno, y sólo superan los decibelios que la actual normativa municipal establece para horario nocturno*”, y en relación con los mismos, la Cooperativa promotora manifiesta que diverso personal técnico se ha personado en el inmueble los días 25 y 26 de febrero sin localizar a nadie en la vivienda, por lo que lo comunica a la Inspección, y ésta procede el 29 de febrero a comunicar a los

presentadores de la denuncia que ante el escaso interés se procede al archivo de las actuaciones.

Al mismo tiempo aperciben al denunciante de que ante los indicios de que no reside en la vivienda, harán un seguimiento para comprobar si cumplen con la obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- De conformidad con lo establecido en el artículo 111 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido aprobado por Decretos 2131/1963 de 24 de julio y 3964/1964, de 3 de diciembre, si en el transcurso de cinco años desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor.

El expediente al que se refiere la queja se calificó definitivamente como viviendas de Protección Oficial con fecha 27 de mayo de 2004, y la denuncia se presentó el 6 de junio del año 2007.

Segunda.- Se iniciaron Diligencias previas por parte de la Inspección, órgano competente para la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre política de suelo y vivienda según se establece en el artículo 32 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida, y ésta procedió a la comprobación de los defectos denunciados realizando una medición del ruido por medio del Laboratorio para la Calidad de la Edificación. Según manifiestan en el informe remitido a esta Institución, *las mediciones realizadas arrojaron un resultado compatible (con el rango de la duda si se aplica o no un criterio Técnico de penalización) con la legalidad en horario diurno, y sólo superan los decibelios que la actual normativa municipal establece para horario nocturno, por ello dieron traslado a la Cooperativa promotora de las viviendas para su estudio y subsanación.* El personal técnico de la Cooperativa promotora no consigue durante los días 25 y 26 de febrero localizar en su casa a los propietarios de la vivienda, ya que por circunstancias personales viven temporalmente en casa de unos familiares, por lo que ni el personal técnico ni el Laboratorio de Calidad de la edificación pueden proceder en esos días a realizar nuevas mediciones sonoras para comprobar los ruidos denunciados. Según manifiesta la Cooperativa, les dice la propietaria por teléfono que llamen más adelante. Ante estas manifestaciones de los denunciados, la Inspección de vivienda archiva las actuaciones el 29 de febrero basándose en la falta de interés de los denunciantes.

La Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece como principio general en la actuación de las Administraciones Públicas el criterio de eficiencia y servicio al ciudadano, y el artículo 84 de la citada Ley señala que los actos de instrucción que requieran la intervención de los interesados habrán de practicarse en la forma que resulte más cómoda para ellos y sea compatible, en la medida de lo posible, con sus obligaciones laborales o profesionales. Por otra parte, el artículo 87 establece que pondrá fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud y la declaración de caducidad, sin que ninguna de esas formas de terminación se hayan producido en el presente supuesto ya que no se ha resuelto sobre el fondo de de la cuestión denunciada, sino que se ha procedido al archivo de las Diligencias considerando que no hay interés por parte de los denunciantes, que no solo no han renunciado sino que han manifestado su interés expreso, personándose ante la Administración y explicando que el motivo de no haber podido quedar con los técnicos ha sido el nacimiento de un hijo.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón me permito formularle la siguiente RECOMENDACIÓN

Que por esa Administración, se continúen las actuaciones iniciadas, se proceda de forma coordinada con los propietarios de la vivienda a fijar de fecha y hora para que los técnicos de la promotora y el Laboratorio para la calidad de la Edificación puedan realizar las mediciones y comprobaciones oportunas de los ruidos del ascensor y a la vista de los informes emitidos se adopte la resolución y procedimiento que considere oportuna.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE

