

Expte. DI-14/2009-11

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

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio  
Pignatelli  
50004 ZARAGOZA

29 de abril de 2009

## I.- ANTECEDENTES

**Primero.-** Con fecha 9 de enero de 2009, 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:

*“Es propietario de una vivienda de Protección Oficial en el polígono 29 de Huesca, calle Valentín Gardeta y cada vez que llueve se inundan los garajes y los ascensores dejan de funcionar, por lo que tienen que contratar una empresa privada para realizar las labores de absorción de agua y limpieza y ello supone un gasto excesivo. La Comunidad de propietarios se ha dirigido a la Administración pero no han obtenido respuesta satisfactoria”.*

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite con fecha 20 de enero de 2009, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A. sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre si se ha tramitado algún expediente por vicios ocultos o defectos constructivos, sobre cuál es el origen de las inundaciones y sobre la solución técnica que se podría adoptar para evitar el problema.

Al no recibirse la información solicitada, esta Institución reiteró su petición con fecha 18 de marzo de 2009.

**Tercero.-** Con fecha 14 de abril de 2009, se recibió la información solicitada al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la que se señala lo siguiente:

*“La edificación a la que viene referida la queja, sita en las calles Balsas de Chirín, 3-5; Sena, 4-6-8-10 y Valentín Gardeta, 26-28, fue*

*promovida por Hogares Nuevos Zaragoza, S.L., obteniendo la Declaración Final de Viviendas Protegidas de Aragón con fecha 3 de octubre de 2002, en el expediente de construcción número VPA-22/1999/0014.*

*Desde el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Huesca se han tramitado tres expedientes sancionadores contra la promotora de la edificación, por defectos constructivos, habiéndose impuesto, además de las correspondientes sanciones pecuniarias, las oportunas medidas complementarias para la reparación de los defectos.*

*1.- El expediente número **22/S/04/2003**, iniciado el 2 de agosto de 2004, por acuerdo del Director General de Vivienda y Rehabilitación, vista la denuncia formulada por D..., en representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Parque Isuela. Mediante Resolución de 21 de septiembre de 2004 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se impuso a Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. una multa de 6.010,20 €, así como la obligación de realizar las operaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias descritas en el informe técnico de fecha 5 de julio de 2004, como responsable de una infracción administrativa tipificada en el artículo 153 c) 6 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, modificado por el artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/78, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, que califica como infracción muy grave "la negligencia de promotores, constructores o facultativos, durante la ejecución de las obras, que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial". La multa fue cobrada en vía ejecutiva con fecha 18 de octubre de 2007.*

*Posteriormente, mediante Resolución de 9 de abril de 2007 de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, se impuso a Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. una primera multa coercitiva por una cantidad de 6.800 €, como consecuencia del incumplimiento de lo ordenado en la Resolución de 21 de septiembre de 2004 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de realizar la subsanación de las deficiencias descritas en el informe técnico de fecha 5 de julio de 2004. No consta que la sancionada haya abonado dicha multa coercitiva.*

*Con fecha 6 de junio de 2008, se realiza un informe por el Técnico competente del Servicio Provincial en el que se señala que las deficiencias señaladas por el informe técnico de fecha 5 de julio de 2004, entre ellas las existentes en ascensores y sótanos que son motivo de la queja, no han sido reparadas por la responsable.*

Como consecuencia de este informe, la Directora del Servicio Provincial de Huesca remitió con fecha 19 de junio de 2008, reiterada con fecha 4 de septiembre de 2008, a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación una propuesta proponiendo la imposición de una segunda multa coercitiva, sin que hasta la fecha se haya impuesto la misma.

2.- El expediente **22/S/10/2006**, iniciado por acuerdo de 8 de noviembre de 2006 del Director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Huesca, como consecuencia de la denuncia formulada por D..., en representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Parque Isuela.

Dicho expediente se resolvió mediante Resolución de 28 de diciembre de 2007 del Director General de Vivienda y Rehabilitación, imponiendo a Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. una multa de 20.000 €, así como la obligación de realizar en el plazo de tres meses las operaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias descritas en el informe técnico de 5 de diciembre de 2007, como responsable de una infracción administrativa tipificada en el artículo 43 t) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en materia de política de vivienda protegida, modificada por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, que califica como grave cualquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituya infracción muy grave.

Contra esta resolución, se interpuso recurso de alzada que fue desestimado por Resolución de 23 de mayo de 2008 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Contra la Resolución de 28 de diciembre de 2007, confirmada por la Resolución de 23 de mayo de 2008, interpuso recurso contencioso-administrativo, sin embargo, al no presentar la demanda en el tiempo concedido para ello, el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 2 de Zaragoza dictó Auto con fecha 31 de octubre de 2008, declarando caducado el recurso interpuesto.

No habiendo satisfecho la multa en periodo voluntario, se ha procedido a apremiar la multa en vía ejecutiva.

3.- El expediente 22/S/10/2006 iniciado el 8 de noviembre de 2006 del Director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Huesca, como consecuencia de la denuncia formulada por D..., en representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Parque Isuela.

Dicho expediente se resolvió mediante Resolución de 23 de septiembre de 2008 del Director General de Vivienda y Rehabilitación,

*imponiendo a Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. una multa de 25.500 €, así como la obligación de realizar en el plazo de tres meses las operaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias descritas en el informe técnico de 27 de diciembre de 2007, como responsable de una infracción administrativa tipificada en el artículo 43 t) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en materia de política de vivienda protegida, modificada por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, que califica como grave cualquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concorra causa de fuerza mayor o constituya infracción muy grave.*

*Con fecha 28 de octubre de 2008, Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. interpuso recurso de alzada contra la Resolución de 23 de septiembre de 2008. Mediante Resolución de 29 de marzo de 2009 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se desestima el recurso de alzada, confirmando íntegramente la resolución recurrida.*

*En cuanto al **origen de las inundaciones**, Hogares Nuevos Zaragoza, S.L. trata de eludir su responsabilidad, atribuyendo su causa al mal dimensionamiento de la red general de saneamiento de competencia municipal, razón por la que, en momentos puntuales, no absorbe toda el agua de lluvia, y a la falta de mantenimiento por la Comunidad de Propietarios de la rejilla instalada en la rampa del garaje.*

*Sin embargo, en los tres expedientes sancionadores tramitados hasta la fecha, se ha logrado probar la responsabilidad de la promotora. Según un informe técnico del Ayuntamiento de Huesca de fecha 27 de junio de 2007, la red general de saneamiento está bien dimensionada y la evacuación de caudales es correcta, sin que quepa imputar responsabilidad alguna al municipio. Dicho informe técnico no ha sido hasta la fecha contradicho por Hogares Nuevos Zaragoza, S.L., a pesar de que en octubre de 2007, en el escrito de alegaciones al acuerdo de iniciación del expediente 22/S/12/2007, anunciara la presentación de un informe técnico demostrando el mal dimensionamiento de la red general del Ayuntamiento de Huesca, dicho informe todavía no ha sido presentado a fecha de hoy. Por otra parte, la Comunidad de Propietarios realiza un mantenimiento adecuado, mantenimiento que ha quedado probado mediante la aportación de las correspondientes facturas por los servicios prestados.*

*En cuanto a la posible **solución técnica**, debemos remitirnos a la propuesta reiterada en los sucesivos informes técnicos elaborados desde el Servicio Provincial.*

*En el caso de los sótanos, se producen inundaciones continuadas en las zonas comunes, garajes, trasteros y fosos de ascensores, provocadas por la lluvia que revoca por los desagües. En el caso de los ascensores, el técnico comprueba la existencia de filtraciones al hueco del ascensor por*

*entrada de lluvia desde arriba en el número 10 de la calle Sena.*

*Para su solución, el Técnico propone comprobar el funcionamiento de la red interior de desagües del edificio, ya que observa que la red de saneamiento existente en los sótanos no coincide exactamente con la que aparece en los planos del proyecto y reparar las filtraciones.*

*Por lo tanto, la promotora responsable de los defectos constructivos ha incumplido reiteradamente las medidas complementarias ordenadas por esta Administración en el curso de los tres procedimientos sancionadores habidos hasta la fecha. Por esta razón, se está produciendo la ejecución forzosa de las citadas resoluciones mediante la imposición de sucesivas multas coercitivas, todo ello de conformidad con el artículo 61 b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en materia de política de vivienda protegida.”*

**Cuatro.-** Del informe remitido se desprende lo siguiente:

1.- En lo que se refiere al expediente 22/S/04/2003 que se inició el 2 de agosto de 2004, recayó Resolución del Consejero de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 21 de septiembre de 2004 en la que se impone al promotor una multa de 6.010,20 € y la obligación de realizar las operaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias descritas. La multa fue cobrada en vía ejecutiva el 18 de octubre de 2007.

Como consecuencia del incumplimiento de lo ordenado en cuanto a la subsanación de las deficiencias descritas, se impuso el 9 de abril de 2007 una primera multa coercitiva por importe de 6.800 €, sin que conste que haya sido abonada.

Según el informe técnico de 6 de junio de 2008, las deficiencias señaladas en el anterior informe de 5 de julio de 2004, entre ellas las existentes en ascensores y sótanos, no han sido reparadas.

La Directora del Servicio Provincial de Huesca el 19 de junio de 2008 remite una propuesta a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación proponiendo la imposición de una segunda multa, lo reitera el 4 de septiembre de 2008, y a esta fecha, no se ha impuesto la misma.

Es decir, que a fecha de abril de 2009 no se ha pagado la primera multa coercitiva, y no se ha impuesto la segunda multa y las obras siguen sin ejecutarse.

2.- En lo que se refiere al expediente 22/S/10/2006 iniciado el 8 de noviembre de 2006 por Resolución del Director del Servicio Provincial de Huesca, se resolvió el 28 de diciembre de 2007 por Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación imponiendo una multa de 20.000 € y la

obligación de realizar en tres meses la subsanación de deficiencias descritas en informe técnico de 5 de diciembre de 2007.

Se interpone recurso de alzada que es desestimado por Resolución del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 23 de mayo de 2008. Contra ésta, se interpone recurso contencioso-administrativo, pero éste es declarado caducado por no presentarse la demanda en plazo.

No se ha pagado la multa en periodo voluntario, por lo que se ha apremiado en vía ejecutiva, y no se han realizado las obras de subsanación en el plazo señalado.

3.- En lo que se refiere al expediente 22/S/12/2007 iniciado el 2 de octubre de 2007, por acuerdo del Director del Servicio Provincial de Huesca, se resolvió por Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación el 23 de septiembre de 2008 imponiendo una multa de 25.500 €, y la obligación de realizar las obras en el plazo de tres meses. Contra la citada Resolución se interpone recurso de alzada que es desestimado el 29 de marzo de 2009.

4.- En los sótanos se producen inundaciones continuadas en zonas comunes, garajes, trasteros y fosos de ascensores, provocadas por la lluvia que revoca en los desagües, y hay filtraciones en el hueco del ascensor por entrada igualmente de agua de lluvia desde arriba en el nº 10 de la calle Sena.

La promotora atribuye el problema al mal dimensionamiento de la red general de saneamiento de competencia municipal, y a la falta de mantenimiento por la Comunidad de Propietarios de la rejilla instalada en la rampa de garaje.

El Ayuntamiento de Huesca en informe técnico de 27 de junio de 2007, manifiesta que la red general de saneamiento está bien dimensionada y la evacuación de caudales es correcta. La promotora dice presentará un informe técnico demostrando el mal dimensionamiento de la red general, que a fecha de hoy, casi dos años más tarde, no ha sido presentado.

Se pone de manifiesto que la Comunidad realiza el mantenimiento adecuado probado mediante la presentación de facturas por los servicios prestados con esa finalidad.

Para su solución el Técnico propone comprobar el funcionamiento de la red interior de desagües del edificio, ya que la red de saneamiento existente en sótanos no coincide exactamente con la que aparece en los planos del proyecto, y, por otra parte, hay que reparar las filtraciones.

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** Al expediente número **22/S/04/2003**, iniciado el 2 de agosto de 2004, le es aplicable el 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, modificado por el artículo 56 del Real Decreto 3148/ 1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre sobre política de vivienda, y la infracción se calificada como muy grave.

**Segunda.-** A los expedientes **22/S/10/2006** iniciado el 8 de noviembre de 2006 y **22/S/12/2006** iniciado el 2 de octubre de 2007, se les aplica la Ley 24/2003 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificada por Ley 9/2004 de 20 de diciembre, que en su Título Tercero, artículos 32 y siguientes regula la inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y el régimen sancionador.

En ambos expedientes las infracciones se tipificaron como graves al amparo de lo dispuesto en el artículo 43 t) de la Ley, que señala *“constituyen infracciones administrativas graves: cualquiera acciones u omisiones por parte de los promotores o constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos, salvo que constituyan infracción muy grave”*.

**Segunda.-** No ha sido abonada la multa coercitiva impuesta el 9 de abril de 2007, por Resolución de 21 de septiembre de 2004 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y por otra parte tampoco se ha impuesto la segunda multa coercitiva propuesta por la Directora del Servicio Provincial de Huesca con fecha 19 de junio de 2008 y reiterada el 4 de septiembre de 2008, por lo que debería aplicarse lo establecido en el artículo 61 1 a) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida que señala que *“procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas, no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio”*.

**Tercera.-** El artículo 60 de la citada Ley establece que *“el órgano competente para iniciar o resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del procedimiento, evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y atender a las exigencias de los intereses generales”*.

**Cuarta.-** En lo que se refiere a la subsanación de las deficiencias

descritas, entre ellas las existentes en ascensores y sótanos, no han sido reparadas desde el 21 de septiembre de 2004, fecha en la que por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se impone al promotor esta obligación, y queda acreditado que la promotora responsable de los defectos constructivos ha incumplido reiteradamente las medidas ordenadas por la Administración, con el perjuicio que les supone a los propietarios de las viviendas que cada vez que llueve, dejan de funcionar los ascensores y ven sus garajes inundados, teniendo que hacer frente al pago de los importes que suponen las labores de absorción de agua y limpieza.

**Quinta.-** El artículo 98 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, prevé como uno de los medios de ejecución de las Resoluciones, la ejecución subsidiaria, cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, y en este caso, las Administraciones Públicas realizaran el acto, por si o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

### **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 dado el tiempo transcurrido y los perjuicios que vienen sufriendo los propietarios de las viviendas, por ese Departamento se adopten las medidas de impulso del procedimiento que se consideren más adecuadas para llegar a la resolución del problema, y, en su caso, estudien la posibilidad de subsanar la deficiencia detectada en la red interior de desagües del edificio por medio de la ejecución subsidiaria.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique 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**

