

Expte. DI-158/2009-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE MORATA DE JALÓN**

**50260 MORATA DE JALON
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 5-02-2009 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“La casa colindante a la nuestra, se esta hundiendo encima nuestro llevo años, quejándome, al propietario y al ayto. He puesto varias denuncias en el juzgado, y me he quejado por escrito tb a la comarca. Nadie hace nada. Caen tejas, ladrillos y demás cascotes de una altura de 10 mts. la seguridad de mis hijas y mia esta en juego, pero repito, nadie hace nada. Esto es una vergüenza, se mire, por donde se mire. ya he perdido la paciencia. Compré nuestra casa en 2005, hipoteca a 35 años, la estoy restaurando con mucho esfuerzo, y en el ayto no mueven un dedo. Una vez mas (que ya es la 3ª), les pido ayuda a ustedes! Es que tengo que hacer yo el trabajo de los alcaldes?? En fin, ruego que nos ayuden por favor, y en cuanto antes. Esto es para escribir un libro bien gordo!, y para divulgarlo en todos los medios de comunicación. Llevo mas de 15 años luchando por el medío rural, cosa que no hacen los de aquí!!, QUÉ VERGUENZA!!

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

1.- Con fecha 13-02-2009 (R.S. nº 1407, de 13-02-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de MORATA DE JALÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las

actuaciones llevadas a cabo, por sus servicios administrativos y técnicos, y de las resoluciones adoptadas en relación con las denuncias a las que se refiere la queja, sobre estado del edificio colindante al situado en C/ Mayor alta nº 29, que es el afectado por desprendimientos de tejas, ladrillos, cascotes, etc. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del expediente, o expedientes tramitados.

2.- Con fecha 13-03-2009 (R.S. nº 2496, de 18-03-2009) se remitió recordatorio de la solicitud de información a la Administración municipal, y con misma fecha (R.S. nº 2494) se solicitó Información al Presidente de la Comarca de Valdejalón, y en concreto :

1.- Informe de esa Comarca en relación con las actuaciones llevadas a cabo, por sus servicios administrativos y técnicos, y de las resoluciones adoptadas en relación con los escritos o denuncias a las que se refiere la queja, sobre estado del edificio colindante al situado en C/ Mayor Alta nº 29, que es el afectado por desprendimientos de tejas, ladrillos, cascotes, etc.

3.- En fecha 23-03-2009 recibimos escrito de Alcaldía del Ayuntamiento de Morata de Jalón, fechado en 12-03-2009, mediante el que nos adjuntaba :

“Informe de fecha 26 de febrero de 2009, emitido por el Técnico Municipal D. [M.A.U.A] en el que se pone de manifiesto que el sistema estructural del edificio sito en C/ Mayor Alta, 27 no tiene ningún problema manifiesto, salvo los elementos de cubierta y que no se aprecian afecciones a edificaciones colindantes.

Solicitud visita inspección ocular edificio, sito en C/ Mayor Alta nº 29, propiedad de D^a [N...].”

El adjunto Informe técnico, de fecha 26-02-2009, ponía de manifiesto :

“Que con fecha 20 y 24 de febrero de 2.009 se personó en el inmueble sito en C/ Mayor Alta nº 27 de Morata de Jalón para realizar visita de inspección ocular a dicho inmueble acompañado de la propiedad para emitir Informe del estado del edificio y su posible incidencia sobre inmueble situado en C/ Mayor Alta nº 29, edificio ubicado en el lindero derecho, y propiedad de Dña. [N...].

Que según los datos de la Oficina Virtual del Catastro, tiene una referencia catastral 7327873XL2972N0001YR con una superficie 139 m² y 389 m² de superficie construida.

Que la edificación principal tiene acceso por la C/ Mayor Alta nº 27, con un fondo aproximado de 15,60 m desarrollándose en planta baja (acceso, habitación intermedia y dormitorio a patio posterior) planta primera

con una distribución similar al de planta baja, planta entrecubierta, con un fondo menor, 11,30 m, con una falsa a fachada principal y habitación a fachada de patio teniendo en esta zona un palomar sobre esta habitación, la cubierta es a dos aguas pero sin continuidad en cumbrera, es decir, la vertiente posterior tiene una cumbrera más alta.

Que por debajo de la planta baja existe un paso a la edificación posterior y una zona de lagares y cuadras para animales de trabajo. Por esta zona se accede a patio posterior y a planta baja de edificio situado al fondo de la parcela donde también se ubican lagares para uva y posterior elaboración de vino.

Que la edificación principal tiene un sistema estructural a base de muros de carga (fachada principal, dos muros intermedios, y fachada posterior) y entrevigado de madera. En planta baja el entrevigado de madera no se apoya en ningún punto en los medianiles de las viviendas colindantes, en planta primera, únicamente la pieza intermedia se apoya en los medianiles con una anchura media de 4,25 mts ya que las piezas extremas se apoyan en fachadas y muros de carga intermedios. En planta bajo cubierta y palomar las maderas se apoyan en los medianiles pero el fondo ocupado por la edificación en esta zona es de 11,30 m.

Que se trata de un edificio que se encuentra deshabitado en los últimos treinta años por lo que no se han realizado obras de mantenimiento pero eso NO quiere decir que su estado sea de ruina.

Planta baja. *No se percibe ninguna fisura salvo en la unión de muro de carga con medianil a 6,00 mts de la fachada pero carece de importancia. En la habitación del fondo se aprecia un desprendimiento parcial del falso techo de cañizo de la planta superior. No se aprecian afecciones a "goteras" de la planta superior. No se aprecian afecciones a forjados, medianiles o muros de carga únicamente se encuentra sin mantenimiento y limpieza.*

Planta Primera. *Ocupa la misma superficie que la planta baja, en el encuentro de muro de carga con medianil se aprecia una fisura que está medio tapada por yeso y tiene una antigüedad superior a treinta años. En la cubierta de la habitación que da al patio, en su parte central, se ha hundido un tramo entre maderos, aparentemente es por haber subido por los tejados ya que se ha encontrado una escalera sobre este tejado (El propietario que nos acompaña en la vista, único representante de la propiedad en Morata de Jalón, tiene unos ochenta años).*

Por la ventana existente, según la propiedad, entran gatos de la finca colindante habiendo producido diferentes destrozos. Se comprobó la entrada de gatos por el olor de la habitación aunque no se puede confirmar su origen.

En general, salvo los elementos de la cubierta posterior que únicamente afecta a este inmueble, NO se aprecian afecciones a muros de carga, fachadas y forjados, únicamente se encuentra sin mantenimiento.

Planta Entrecubierta y Palomar. Esta zona es la más deteriorada del edificio ya que sufre de forma más directa el deterioro por el paso del tiempo y más aún al NO haber realizado obra de mantenimiento y conservación a lo largo de los últimos treinta años.

La cubierta de la zona delantera presenta deformaciones en el cañizo y zonas de posibles entrada de agua pero de poca importancia aunque generalizada NO por afección a colindantes si no por pura conservación y mantenimiento del edificio

En esta zona se encuentra una zona tapida donde se encontraba un paso con la vivienda situada en el n° 29 ya que existían habitaciones superpuestas sobre otras propiedades, pero se aprecia que se ha modificado recientemente al colocar elementos de termoarcilla (elemento constructivo moderno) en separación con C/ Alta n° 29 en su elemento situado en la parte superior del hueco.

El palomar tiene la cubierta situada 1,00 mt. por encima de la cubierta que da a la C/ Mayor Alta y este recrecimiento se realizó con "adobes - sobre el muro de carga existiendo grietas a ambos lados del muro que tienen espuma de poliuretano en el lindero izquierdo y solo se trata de media pared que esta por encima de las edificaciones colindantes. Esta cubierta necesita una rehabilitación sobre todo en el encuentro con la cumbrera pero no afecta a las edificaciones colindantes.

Conclusión. Los elementos constructivos no afectan a las edificaciones colindantes y salvo la cubierta y forjado de palomar se encuentra en perfectas condiciones no afectando a las edificaciones colindantes.

Que en la zona intermedia de la parcela existen unas construcciones de una planta de materiales pobres, vigas de pino que se encuentran en ruina pero afectan al inmueble situado en C/ Mayor Alta 29 ya que en esa zona existe un patio.

Que en la parte posterior existe una edificación de cuatro plantas que tiene un hundimiento parcial de la cubierta que no afecta a los inmuebles colindantes y como puede apreciarse en documentación fotográfica que se adjunta presenta problemas en el medianil sobre el inmueble situado en C/ Mayor Alta n° 29 debidos a la demolición de edificación existente y posterior edificación a menor altura pero no reparado el medianil que quedó visto al realizar dicha actuación.

Que el inmueble situado en C/ Mayor Alta n° 27 se debería corregir la situación de posible desprendimiento a la vía pública del balcón situado en planta primera, que la propiedad va modificando según aparecen elementos peligrosos y el alero que actualmente no tiene problemas aparentes de desprendimientos a vía pública.

Que como conclusión del presente Informa se puede puntualizar lo siguiente:

1. Que se trata de un edificio deshabitado desde hace más de treinta

años no habiendo realizado obras de mantenimiento y/o conservación.

2. Que el sistema estructural, en general, no tiene ningún problema manifiesto salvo los elementos de cubierta que son debidos a la inexistencia de obras de mantenimiento y conservación.

3. Que en la visita de inspección no se aprecian afecciones a las edificaciones colindantes aunque se deberían realizar obras en las cubiertas y en recrecido del muro de carga en la parte posterior para la cumbrera del plano posterior de la cubierta.

4. Que el medianil de la edificación posterior debería haberse reparado cuando se demolió la edificación posterior del inmueble situado en C/ Mayor Alta 29 y se construyó lo existente.

5. Que únicamente se deberán realizar pequeñas actuaciones en el balcón del inmueble en C/ Mayor Alta 27 y en el alero para evitar posibles desprendimientos.

6. Que va a solicitar a la propiedad del inmueble situado en C/ Mayor Alta 29 para realizar visita de inspección ocular a dicho inmueble para comprobar la situación del inmueble, pero considerando la situación general del mismo y sus posibles afecciones a medianiles y fachada.”

De dicho Informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 27-03-2009 (R.S. nº 3029, de 31-03-2009).

4.- Con fecha 2-04-2009 (R.S. nº 3272, de 6-04-2009) se remitió solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento de Morata de Jalón, y en concreto :

1.- Informe de los servicios técnicos municipales, en relación con la visita de inspección al edificio sito en C/ Mayor Alta nº 29, en esa localidad, prevista para el pasado día 17 de marzo (según anterior información municipal recibida), y sobre las afecciones que se hayan podido comprobar en dicho inmueble, por su colindancia con el sito en nº 27 de la misma calle.

2.- Resoluciones municipales adoptadas, a la vista de los informes técnicos emitidos, en relación con ambos inmuebles.

5.- En fecha 21-04-2009, desde la Comarca de Valdejalón recibimos escrito, en respuesta a la información solicitada a dicho organismo, señalando: “... que esta Administración ninguna actuación realizó por no tener competencias en la materia”. Y nos acompañaban escrito remitido a la persona afectada, de fecha 16-02-2009, en el que se le decía:

“Lamentablemente esta Institución no puede intervenir como ud. solicita, pues ni tenemos competencias en materia urbanística, ni podríamos vulnerar el principio de autonomía local, ya que las competencias en materia de protección de la legalidad urbanística son del Ayuntamiento de Morata y

de la D.G.A.

No obstante por el relato que contiene su escrito, más parece tratarse de una cuestión a resolver entre particulares, y por tanto, a falta de acuerdo en los tribunales civiles, que una cuestión que exija la intervención de las Administraciones Públicas."

6.- Mediante escrito de fecha 8-05-2009 (R.S: nº 4493, de 13-05-2009) se hizo recordatorio al Ayuntamiento de Morata de Jalón de nuestra solicitud de ampliación de información, cuya respuesta recibimos en fecha 27-05-2009, adjuntando copia de las notificaciones efectuadas a los interesados (propietarios de inmuebles en C/ Mayor Alta nº 27 y 29) de Decreto de Alcaldía de fecha 4 de mayo de 2009, con el siguiente contenido :

"DECRETO DE ALCALDÍA

Visto escrito de fecha 2 de abril de 2007 (registro de entrada nº 206 de igual fecha) presentado en este Ayuntamiento por D^a [N...], propietaria del edificio sito en C/ Mayor Alta, 29 de esta localidad, exponiendo que "como vecina interesada y afectada desearía se realizara visita de inspección a la finca urbana colindante a la mía en C/ Mayor Alta, 27, la cual se encuentra en estado de ruina y está afectando a mi vivienda al abrirse grietas y caída de tejas sobre ella, además se corre el riesgo de producirse desprendimiento a la vía pública", solicitando: "se realice informe técnico sobre dicha vivienda y se proceda a tomar medidas que eviten posibles accidentes a los viandantes o más daños a mi vivienda".

Visto informe emitido por el técnico municipal D. [M.A.U.A.], con fecha 18 de abril de 2007 indicando la imposibilidad de acceder al edificio para poder comprobar el estado estructural del mismo.

Visto escrito de fecha 2 de julio de 2008, registro de entrada nº 459 de igual fecha, de D^a [N...] informando sobre el estado del edificio sito en C/ Mayor Alta, 27 que le afecta negativamente al de su propiedad sito en C/ Mayor Alta, 29, haciendo que se abran grietas y otros desperfectos y solicitando se tomen medidas para evitar daño a las personas o cosas por caída de tejas a la calle del citado edificio.

Visto informe emitido por el técnico municipal D. [M.A.U.A.], con fecha 18 de julio de 2008 indicando que no se ha podido comprobar el estado real del edificio al no tener autorización para la entrada al mismo e instando al Ayuntamiento para dar audiencia a los propietarios.

Visto informe del técnico municipal D. [M.A.U.A.] emitido con fecha 26 de febrero de 2009 tras realizar visita de inspección los días 20 y 24 de febrero de 2009 al edificio sito en C/ Mayor Alta, 27, acompañado de la propiedad y que, en su conclusión dice textualmente:

"Que, como conclusión del presente informe se puede puntualizar lo siguiente:

Que se trata de un edificio deshabitado desde hace más de treinta años no habiendo realizado obras de mantenimiento y/o conservación.

Que el sistema estructural, en general, no tiene ningún problema manifiesto salvo los elementos de cubierta que son debidos a la inexistencia de obras de mantenimiento y conservación.

Que en la visita de inspección no se aprecian afecciones a las edificaciones colindantes aunque se deberían realizar obras en las cubiertas y en recrecido del muro de carga en la parte posterior para la cumbrera del plano posterior de la cubierta.

Que el medianil de la edificación posterior debería haberse reparado cuando se demolió la edificación posterior del inmueble situado en C/ Mayor Alta, 29 y se construyó lo existente.

Que únicamente se deberán realizar pequeñas actuaciones en el balcón del inmueble sito en C/ Mayor Alta, 27 y en el alero para evitar posibles desprendimientos.

Que va a solicitar a la propiedad del inmueble situado en C/ Mayor Alta, 29 para realizar visita de inspección ocular a dicho inmueble para comprobar la situación del inmueble, pero considerando la situación general del mismo y sus posibles afecciones a medianiles y fachada."

Visto informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal D. [M.A.U.A.] de fecha 27 de abril de 2009 (registro de entrada en el Ayuntamiento de Morata de Jalón nº 350 de fecha 29 de abril de 2009) tras realizar visita de inspección ocular al edificio sito en C/ Mayor Alta, 29 de esta localidad con fecha 17 de marzo de 2009, acompañado de la propiedad, que, en su conclusión dice textualmente:

"1.- Que la edificación utilizada como vivienda en el inmueble situado en C/ Mayor Alta nº 29 NO se ve afectada por el estado del inmueble colindante situado en C/ Mayor Alta nº 27.

2.- Que en la parte posterior existe riesgo de desprendimiento en medianil con inmueble en C/ Mayor Alta nº 27, porque al realizar la sustitución de la edificación no se reparó el medianil y ahora carece de mantenimiento."

De conformidad con los informes técnicos emitidos por el Arquitecto Municipal D. [M.A.U.A.] , cuyas conclusiones se han transcrito anteriormente, se desprende que los desperfectos existentes en el edificio sito en C/ Mayor Alta, 29, propiedad de D^a [N...], son producidos por falta de mantenimiento del medianil con el inmueble sito en C/ Mayor Alta, 27, por lo que corresponde a la citada Sra. Navarro proceder al arreglo del mismo.

Por todo lo anteriormente expuesto, **HE RESUELTO:**

1º.- Que no procede la declaración en estado de ruina del inmueble sito en C/ Mayor Alta, 27 de esta localidad.

2º.- Que, en caso de que la propiedad del inmueble sito en C/ Mayor Alta, 29 considere realizar las obras necesarias para el mantenimiento del medianil, deberá solicitar previamente la correspondiente licencia municipal de obras.

3º.- Notificar certificación del presente Decreto de Alcaldía a los propietarios de los inmuebles sitios en C/ Mayor Alta, 27: Herederos de [P...]

y C/ Mayor Alta, 29 Dª [N.....] de esta localidad y dar cuenta del mismo en la próxima Sesión Plenaria que celebre la Corporación Municipal.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El art. 184, apartado 1, de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (L.U.A.) dispone que *“los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*.

Y añade, en su apartado 2, que *“la determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes”*.

El límite legal de ese deber de conservación de los edificios es el estado de ruina (art. 184.3 de la L.U.A.), que los Informes técnicos municipales, y el Decreto de Alcaldía, descartan, en relación con los dos concretos edificios a que se refiere este Expediente.

SEGUNDA.- A la vista de los Informes técnicos de los que hemos recibido información del Ayuntamiento de Morata de Jalón, en relación con el estado de los edificios sitos en C/ Mayor Alta nº 27, y nº 29, y de la documentación gráfica que se acompaña al relativo al primero de los edificios citados, aunque dicho Informe recoge conclusiones tales como: *“ 2. Que el sistema estructural, en general, no tiene ningún problema manifiesto ...”, y “ 3 ... que no se aprecian afecciones a las edificaciones colindantes ...”*, a la primera de ellas se añade: *“...salvo los elementos de cubierta que son debidos a la inexistencia de obras de mantenimiento y conservación”*; y a la segunda se añade: *“... aunque se deberían realizar obras en las cubiertas y el recrecido del muro de carga en la parte posterior para la cumbrera del plano posterior de la cubierta”*. Y las conclusiones 1, 4 y 5, evidencian la realidad de una falta de mantenimiento y conservación por parte de sus propietarios.

En conclusión 1, dice el informe técnico: *“Que se trata de un edificio deshabitado desde hace más de treinta años no habiendo realizado obras de mantenimiento y/o conservación”*.

La conclusión 4, añade: *“Que el medianil de la edificación posterior debería haberse reparado cuando se demolió la edificación posterior del inmueble situado en C/ Mayor Alta 29 y se construyó lo existente”*.

Y la conclusión 5, señala *“que únicamente se deberán realizar pequeñas actuaciones en el balcón del inmueble en C/ Mayor Alta 27 y en el alero para evitar posibles desprendimientos”*.

Por lo que respecta al edificio sito en C/ Mayor Alta 29, la conclusión 2, del Informe técnico que se recoge en Decreto de Alcaldía, señala *“que en la parte posterior existe riesgo de desprendimiento en medianil con inmueble en C/ Mayor Alta nº 27, porque al realizar la sustitución de la edificación no se reparó el medianil y ahora carece de mantenimiento”*.

TERCERA.- Al regular el procedimiento, el art. 185 de nuestra Ley Urbanística, faculta a los Alcaldes para *“ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación”*. Y añade, su apartado 2, que *“salvo en los 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”*.

Esta última obligada referencia viene determinada porque el art. 186 de la misma Ley, dispone que cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el 10 por 100 de dicho presupuesto; y , en todo caso, deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo. Por lo que se atribuye al Ayuntamiento la supervisión de las obras subvencionadas.

CUARTA.- Para lo antes indicado, consideramos que el contenido de los Informes técnicos emitidos en relación con los dos inmuebles a que se refiere este Expediente adolecen de insuficiente contenido, al no hacer concreta determinación de las obras precisas, y de su valoración económica, en cada caso concreto, de su relación con el valor de los edificios, excluido el valor del suelo, y de los plazos estimados precisos para cumplimiento de la orden de ejecución. Por tanto, consideramos que debería solicitarse al técnico municipal un informe complementario, que desarrolle tales extremos.

Y a la vista de dichos informes complementarios , y previa audiencia de los interesados, corresponderá a la Alcaldía dictar la oportuna orden de ejecución, y proceder conforme a lo previsto en artículos 188 y 189 de la Ley Urbanística, en cuanto a su cumplimiento y, en su caso, ejecución forzosa.

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de MORATA DE JALÓN, y en particular a su Alcaldía, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas en nuestra Ley 5/1999, Urbanística, se incoe expediente para, previo informe técnico complementario de los ya emitidos en relación con el estado de los edificios sitos en C/ Mayor Alta 27 y 29 en los que se concreten las obras precisas, y su valoración económica, en cada caso concreto, de su relación con el valor de los edificios, excluido el valor del suelo, y de los plazos estimados precisos para cumplimiento de la orden de ejecución, así como, en su caso, de la cuantía de la subvención administrativa a que tendrían derecho los propietarios.

Y a la vista de dichos informes complementarios, y previa audiencia de los interesados, corresponderá a la Alcaldía dictar la oportuna orden de ejecución, y proceder conforme a lo previsto en los artículos 188 y 189 de la Ley Urbanística, en cuanto a su cumplimiento y, en su caso, ejecución forzosa.

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, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

5 de junio de 2009

EL JUSTICIA DE ARAGON

FERNANDO GARCIA VICENTE