

Expte. DI-1660/2008-2

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MURERO  
C/ Mayor 2  
50017 MURERO  
ZARAGOZA**

**Zaragoza, a 1 de septiembre de 2009**

**ASUNTO:** Sugerencias relativas a desacuerdo por reconstrucción de muro y vía pública

### **I.- ANTECEDENTES**

El día 28/10/08 tuvo entrada en esta Institución una queja debida al desacuerdo de unos particulares, propietarios del solar colindante, con la resolución del Ayuntamiento de Murero imponiéndoles el pago del 50% de importe de reconstrucción de un muro que soportaba una calle del municipio, que debido al hundimiento del mismo se vino abajo.

Examinada la documentación aportada tanto por los afectados como por el Ayuntamiento de Murero, se han alcanzado las siguientes conclusiones:

- El informe de la Arquitecta D<sup>a</sup> F.M. de fecha 11/02/00, redactado a solicitud del Alcalde de Murero, acredita el mal estado de conservación del inmueble situado en el número 13 de la calle Magdalena de esa localidad (este número es el que consta en los datos catastrales, si bien en otros documentos se alude a los números 11 o 17 de la misma calle; no obstante, habiéndose aportado planos, no parece existir duda sobre su identificación). La propiedad, cumpliendo lo indicado en un Decreto de Alcaldía, procedió a la demolición del edificio.
- Tras esta demolición, y con el fin de separar el solar resultante de las calles Magdalena y Baja, que lo delimitan, se construyeron sendos muros con bloques de cemento.
- La demolición trajo consigo la debilitación de los edificios colindantes, que

se vieron afectados por grietas, y de la propia calle Magdalena, a causa del desnivel existente entre la misma y la rasante del solar. Ello se pone de manifiesto en un informe del Arquitecto de la Comarca de Daroca, Sr. L.C., de 19/02/04, que *“aconseja la consolidación y apeo de los muros de contención de la manera más urgente posible”*.

- El primer informe se pone de manifiesto a la propiedad, sin que, según conste en el Decreto de Alcaldía de 21/05/04, compareciese ni manifestase su disposición a realizar las citadas obras, por lo que ordena su ejecución en un plazo de 20 días.
- Según se indica, si bien no consta un documento formal a estos efectos debidamente suscrito por ambas partes, hubo un acuerdo de ejecutar las obras pagando cada uno el 50% del coste. En un documento al que se alude como *“presupuesto aproximado”*, del mismo técnico y fecha 02/07/04, se valoran las obras de *“construcción de muro de contención y reposición de pavimento”* en 12.726,70 €, conforme a este acuerdo, cada parte abonaría 6.363,35 €.
- El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 01/10/04, aprueba el proyecto de ejecución de estas obras, cuyo presupuesto se cifra en 11.343,60 €.
- En la Resolución de Alcaldía de 08/10/08 se expone que los gastos totales de la obra ascienden a 43.837,95 € y reclama el 50% al propietario del solar. No obstante, la suma de las facturas que se acompañan en la documentación municipal, correspondientes a las cuatro empresas que se cita como intervinientes en la obra, no corresponde con esta cantidad, sino que queda en 36.406,15 € (resultado de sumar 24.673,77 + 4.808,49 + 5.720,42 + 1.202,47 €).
- Durante este dilatado periodo tuvieron lugar dos accidentes por rotura de las redes de agua y vertido de la calle Magdalena que produjeron el derrumbe del muro de cierre de la finca y el desplome de parte de esta vía sobre el solar en cuestión. Estos hechos se hacen constar en un informe pericial suscrito por el Ingeniero Sr. G.N. y vienen acreditados en sendas comparecencias de la Notaria de Daroca de 11/03/04 y 12/05/04, donde se

levantó acta notarial del estado de la calle y del inmueble.

## II.- CONSIDERACIONES

A la vista de la información obtenida, se considera que no procede la reclamación del Ayuntamiento de Murero efectuada mediante resolución de Alcaldía de 08/10/08 para que los propietarios del solar de la calle Magdalena abonen 21.918,91 € en concepto del 50% de las obras de “*ejecución de muro de contención y reposición de pavimento*”, puesto que:

- No queda acreditado que esta actuación responda estrictamente a una ejecución subsidiaria de las obras necesarias de conservación citadas en el informe de 19/02/04 del Arquitecto de la Comarca (consolidación y apeo de los muros de contención) ante la desatención de los propietarios a quienes, por otra parte, se otorga unos plazos muy breves y de difícil cumplimiento en la orden de ejecución contenida en el Decreto de Alcaldía de 21/05/04: diez días para la presentación de la documentación técnica y veinte para la ejecución de las obras.
- El Ayuntamiento aprobó el proyecto en octubre de ese año y las facturas están fechadas entre noviembre de 2004 y febrero de 2005.
- No se demuestra que las obras realizadas correspondan estrictamente a una actuación de seguridad de los edificios que se pueda exigir al particular, pues en las de mayor importe, correspondientes a las empresas V. y C.R., se incluyen conceptos totalmente propios de una actuación municipal de ejercicio de sus competencias, en sentido propio, como el embellecimiento, aislamiento y ajardinado de la calle Magdalena.
- El importe señalado en la Resolución de Alcaldía de 08/10/08, por el que se efectúa un requerimiento de pago a los particulares, como de gastos realizados en la obra, excede ampliamente de la suma de las facturas aludidas en el mismo, según han sido remitidas a esta Institución.
- No se tiene en cuenta que el mayor destrozo en la calle, con perjuicio para el propietario al hundirse el muro de delimitación de su finca y caer el

escombros a la misma, se produjo con motivo de la rotura de las redes municipales. La demora en atender las obras indicadas en el informe del Arquitecto de la Comarca de 19/02/04 y las posteriores inundaciones agravaron el problema y encarecieron las actuaciones a realizar, pero ello no es imputable a los particulares.

En la información remitida por el Ayuntamiento se alude a un acuerdo entre las dos partes para llevar a cabo las obras de reconstrucción de muro de contención señaladas en el presupuesto del Arquitecto de la Comarca (julio de 2004), valoradas en 12.726,70 €, que la propietaria considera conforme y se compromete a pagar el 50%, 6.363,35 €, si bien no consta su firma.

Tal vez esta cantidad corresponda con las obras de reforzamiento que se deberían haber realizado antes de que se produjesen los escapes de agua y subsiguientes derrumbes que empeoraron la situación de la calle y del solar y, si existe un acuerdo sobre ello, es justo que se haga cumplir. Caso de no existir acuerdo, habría que determinar cuáles son las obras que hubiese correspondido hacer a los propietarios del inmueble derrumbado para garantizar, en aquel momento, la estabilidad de la calle y de los edificios colindantes, lo que resulta ahora realmente complicado debido al tiempo transcurrido y a las incidencias que se han producido.

### III.- RESOLUCIÓN

A la vista de lo anterior, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Murero las siguientes

#### **Sugerencias:**

**Primera:** que desista de intentar cobrar de los propietarios del solar de C/ Magdalena la cantidad de 21.918,91 € indicada en la Resolución de Alcaldía de 08/10/08, dado que excede de las obligaciones de reforzamiento o conservación que legalmente les serían exigibles.

**Segunda:** que, si existiere algún acuerdo anterior sobre el pago conjunto

de obras que benefician a ambas partes (el Ayuntamiento consolida la calle y el particular evita problemas a las viviendas colindantes y a la propia calle), hágase cumplir a través de la vía apropiada para ello, que no faculta para la recaudación en vía ejecutiva de la cantidad a que se ha obligado el particular.

**Tercera:** si no existiese ningún acuerdo previo, habrá que valorar qué obras deberían haber realizado los particulares en un primer momento, tras la demolición de su edificio, para evitar perjuicios a la vía pública y a los inmuebles colindantes y, tras alcanzar un acuerdo razonable, efectuar la oportuna liquidación.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**