

**Sra. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL  
AYUNTAMIENTO DE VILLALENGUA  
Plaza Mayor, 15  
50216 VILLALENGUA  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 11-01-2010 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Que posee una vivienda en el municipio de Villalengua, en la C/ Santa Lucia nº15.*

*Justo al lado de su casa, se encuentra una vivienda que ha sido objeto de declaración de ruina por el consistorio en 2008. Desde esa fecha la alcaldía de Villalengua, no ha iniciado la ejecución subsidiaria, ya que la propietaria se niega a reparar o derribar la vivienda al no contar con dinero suficiente.*

*Solicita que El Justicia de Aragón interceda en esta situación, para que desde el Ayuntamiento de Villalengua se proceda a realizar las acciones pertinentes y se repare la casa contigua a la suya que esta provocando desperfectos en su vivienda.”*

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

**1.-** Con fecha 14-01-2008 (R.S. nº 571, de 19-01-2008) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de VILLALENGUA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por la propiedad, y por esa Administración, a partir del Decreto de fecha 12 de Septiembre de 2008, en relación con la ejecución subsidiaria de lo dispuesto en el mismo, en cuanto a la demolición del edificio sito en C/ Santa Lucia nº 13, declarado en ruina.

2.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta municipal, con fecha 11-03-2010 (R.S. nº 2521, de 15-03-2010) se remitió recordatorio de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Villalengua, reiterándose por segunda vez el recordatorio mediante escrito de fecha 14-04-2010 (R.S. nº 3822, de 19-04-2010) 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 1-08-2005 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Villalengua, solicitud de interesados afectados por deficiencias que presentaba edificio sito en C/ Santa Lucía 13 :

*“1.-Es copropietaria ....., de la vivienda sita en C/ Santa Lucía número 15.-*

*2.-La vivienda contigua, el número 13 , que pertenece a M... D.... M... M...., presenta las siguientes deficiencias: Está hundido el tejado, eso supone que las aguas se vierten a esta vivienda y a la contigua de P... T... G.... con riesgo de daño a la estructura de los inmuebles. Por estar hundido el tejado las vigas de madera empujan la pared medianil de nuestra vivienda con daño a la estructura. Existen tejas sueltas en riesgo de caer. Por estos datos, que se observan desde nuestra vivienda, creemos que el inmueble sito en C/ Santa Lucía 13 , deshabitado desde hace muchos años, puede estar en situación de ruina.*

*SOLICITA: se tramite expediente para determinar la posible situación de ruina de dicho inmueble y la adopción de las medidas consiguientes.”*

2.- En fecha 8-07-2008 nuevamente volvió a presentarse en registro del Ayuntamiento de Villalengua, solicitud de interesados afectados por deficiencias que presentaba edificio sito en C/ Santa Lucía 13 :

*“1.-Que con fecha 1 de agosto de dos mil cinco presentó escrito sobre ruina de la vivienda sita en Calle Santa Lucía 13. con hundimiento de tejado.*

*2.-Que hasta la fecha no tiene conocimiento de la. existencia de actuación municipal alguna al respecto.*

*3.- Que entre los días 3 y 4 de julio de 2008 se hundió otra parte del tejado, la que estaba unida a la medianería con mi vivienda sita en Calle Santa Lucía 15, a consecuencia del hundimiento anterior y el deterioro posterior en estos tres años.*

*4.-.Que por esta circunstancia se ha producido el agrietamiento de la pared medianera, que ha sido ya reparada por mí y que tiene un presupuesto de 800 euros.*

*5.-Que cree que ha habido inactividad municipal que ha provocado el hundimiento actual por no haber notificado a la propiedad del número 13 el*

*estado que presentaba la tinca con lo cual hemos llegado al hundimiento del medianil y que los restos del tejado que quedan en la finca corren el riesgo de producir daños similares.*

*SOLICITA:*

*Se tramite inmediatamente expediente de ruina de la vivienda sita en la Calle Santa Lucía 13 para reparar o demoler dicha vivienda de manera que se evite la causación de daños la vivienda contigua de mi propiedad, y se me cite para estar presente en los trabajos de reparación o demolición.*

*Todo ello con reserva de las posibles acciones de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento.”*

**3.-** En Informe de fecha 14-06-2008, suscrito por el Arquitecto D. L... F.... R...., a solicitud del Ayuntamiento de Villalengua, se formulaban las siguientes conclusiones y dictamen técnico :

*“Como claramente se puede apreciar el coste de las reparaciones necesarias en la edificación sita en calle Santa Lucía nº13 de Villalengua, es sensiblemente superior al 50% del valor actualizado de dichas edificaciones: por lo que a juicio del técnico autor de este Informe, procede la declaración de dicha edificación en ESTADO DE RUINA ECONOMICA.*

*También es procedente la declaración de RUINA TECNICA, toda vez que los daños no son reparables por medios normales (hay que reconstruir un aparte vital e importante del edificio, afecta a elementos estructurales que requieren ser sustituidos y se trata de obras de consolidación de cierta envergadura) situaciones ya contempladas en jurisprudencia.”*

**4.-** A raíz de dicho informe, por la Alcaldía del Ayuntamiento de Villalengua, se dictó Decreto, de fecha 25-07-2008, que disponía :

*“Visto el expediente sobre el posible estado de ruina del inmueble sito en la C/ Santa Lucía nº 13 , y singularmente que :*

*1.- Se produjo el hundimiento parcial del tejado de dicho inmueble*

*2.- Al objeto de evitar desprendimientos a la vía pública este Ayuntamiento procedió a ordenar la demolición de las tejas que a consecuencia del hundimiento presentaban riesgo de caída .*

*3.- Se presentó escrito comunicando la situación por titular de edificio contiguo.*

*4.-Se solicitó el informe técnico de Arquitecto contratado al efecto, que se ha recibido con fecha veinticuatro de julio de dos mil ocho.*

*De conformidad con lo establecido por el artículo 20 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el presente RESUELVO :*

*PRIMERO. Notificar el expediente a la propiedad del inmueble, titular catastral Dª M... D.... M.... M.... e interesados que han comparecido en el expediente con traslado de copia literal del informe técnico con plazo de audiencia de diez días para que efectúen lo que convenga a su derecho.*

*SEGUNDO. Del informe técnico resulta la ruina total del edificio que exige su demolición., que deberá ser ejecutada por la propiedad y en caso de no efectuarlo en el plazo establecido será ejecutada a su costa.*

*A tal efecto el plazo que se propone es de veinte días.*

*TERCERO ; Recordar a la propiedad que la declaración de ruina no exonera la responsabilidad de la propiedad (artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística)*

*En consecuencia dispone de un plazo de DIEZ DIAS para formular las alegaciones que convinieren a su derecho.”*

**5.-** Finalmente, por Decreto de Alcaldía de fecha 12-09-2008, se dispuso :

*“Visto el expediente sobre el posible estado de ruina del inmueble sito en la C/ Santa Lucía n-9- 13 , y singularmente que :*

*1.- Fué concedido plazo de audiencia a los interesados, titular de la vivienda . d! D.... M.... M.... y a d [ X].*

*2.- Consta el justificante de entrega de la notificación por el Servicio de Correos a Dª [ X].*

*3.- Si bien no se ha recibido el justificante de la entrega de la notificación a dª D.... M.... M....., se ha comprobado telemáticamente con el código del envío que este fue entregado.*

*4.- No se ha formulado alegación alguna por los interesados en el plazo concedido .*

*De acuerdo con el informe técnico y propuesta de resolución, y de conformidad con lo establecido por el artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón y 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el presente*

*RESUELVO:*

*PRIMERO.: Declarar el estado de ruina del inmueble sito en la Calle Santa Lucía nº 13.*

*SEGUNDO; Ordenar la demolición del mismo, que deberá ser ejecutada por la propiedad , en el plazo de veinte días.*

*TERCERO: De no efectuarse la demolición en el plazo concedido , se aplicará lo dispuesto en el artículo 188.,2 de la Ley Urbanística de Aragón ( ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de las sanciones que procedan)*

*CUARTO: Recordar a la propiedad que la declaración de ruina no exonera la responsabilidad de la propiedad (artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística)”*

**6.-** Mediante escrito de fecha 27-04-2009 nuevamente, se formuló nuevamente solicitud al Ayuntamiento de Villalengua :

*“1.- Soy copropietaria ..... de la vivienda sita en C/Sta. Lucía nº*

15.

2.- La vivienda colindante a la mía, concretamente la n° 13 y perteneciente a M.... D.... M.... M...., amenaza ruina, por lo que con fecha 1 de agosto de 2.005, presenté escrito ante ese Ayuntamiento solicitando la tramitación de expediente de ruina, así como la adopción de cuantas medidas fueran necesarias para evitar su derrumbe, ya que el tejado de dicha vivienda estaba parcialmente hundido y las vigas de madera que lo componen, empujan la pared medianil de mi vivienda, pudiendo causar daños estructurales.

3.- A primeros del mes de julio de 2.008, tal y como denuncié en su momento, se volvió a hundir otra parte importante del tejado, causando el agrietamiento de la pared medianera, cuya reparación ascendió a 800.- €.

4.- Ante la inactividad municipal, puesto que en el transcurso de los casi 3 años transcurridos entre la primera solicitud de tramitación del expediente de ruina y el siguiente derrumbe, ese Ayuntamiento ni siquiera se había puesto en contacto con la Sra. M...., volví a solicitar la tramitación inmediata del expediente de ruina de la vivienda n° 13.

5.- Con fecha 15 de septiembre de 2.008 se declaró el estado de ruina del inmueble propiedad de M.... D.... M...., de acuerdo con el informe del técnico presentado por el arquitecto D. L.... F.... R....

6.- Me consta que a primeros del mes de diciembre de 2.008, M.... D.... M.... M.... remitió al Ayuntamiento un escrito en el que le cedía el solar en el que se ubica su vivienda, como pago de los trabajos de demolición de su vivienda, puesto que carece de recursos económicos suficientes para afrontar el coste de la misma.

7.- Han transcurrido casi cuatro meses y nuevamente me encuentro con la inactividad municipal, puesto que la ley obliga al Ayuntamiento a proceder a la demolición de dicha vivienda, cuando el propietario de la misma, no quiere o no puede hacerlo, sin perjuicio de cuantas acciones legales le asistan para exigir al propietario al pago total del importe de dicha demolición.

SOLICITA

Se proceda a la demolición inmediata por parte del Ayuntamiento de la vivienda sita en la calle Sta. Lucía n° 13, de manera que se evite la causación de daños irreparables en la mía, puesto que el hundimiento de dicha vivienda puede suponer el derrumbe de la mía, puesto que ambas comparten vigas estructurales de madera.

Así mismo solicito me sea abonado el importe correspondiente a los arreglos de reparación de la pared medianera, cuyo importe asciende a 800.- €, tal y como acredita la factura que presento como documento anexo n°1.

Todo ello con reserva de cuantas acciones legales me asistan.”

## 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 VILLALENGUA, 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, a partir de la documentación que nos ha sido aportada por la persona presentadora de queja, que si bien el Ayuntamiento de Villalengua, actuó finalmente ante el efectivo hundimiento de parte de la edificación cuyas deficiencias se habían denunciado previamente, tras el mero acto formal de declaración de la situación de ruina del edificio, y la falta de cumplimiento por parte de la propiedad del nº 13 de la C/ Santa Lucía, dicha Administración no ha dado el paso siguiente, consecuente con aquella declaración, cual es la ejecución subsidiaria de la demolición, a costa de sus propietarios.

### **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 VILLALENGUA** , para que, en aplicación de lo establecido en artículos 258, 6 y 7, y 255, 2, de la actualmente vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, al haberse incumplido el plazo dado a la propiedad para la demolición del edificio sito en C/ Santa Lucía 13, se proceda a la ejecución subsidiaria de la misma, y expropiación del inmueble, si el coste de la demolición no pudiera ser sufragado por la propiedad, para resarcirse el Ayuntamiento del coste de dicha actuación.

Y en relación con la reclamación de responsabilidad patrimonial a ese Ayuntamiento, por importe de 800 Euros, presentada por propietarias colindantes, y previamente denunciante de las deficiencias que presentaba el edificio, por los daños ocasionados en la pared medianera al producirse el hundimiento en julio de 2008, se recomienda al Ayuntamiento la adopción de resolución expresa sobre dicha reclamación, con notificación de la misma a las reclamantes, y ofrecimiento de los recursos que procedan contra la misma.

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 funde su negativa.

**28 de mayo de 2010**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**