

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA  
C/ San Miguel 39  
22661 PANTICOSA  
HUESCA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 4-05-2010 se presentó queja de carácter individual.

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

*“Que desde el año 2006 se viene denunciando ante ese Ayuntamiento el mal estado de conservación del inmueble ubicado en la C/ La Parra nº 7, en Panticosa, implicando riesgo para las personas que por allí transitan, sin que hasta la fecha actual y pese al tiempo transcurrido se haya obtenido contestación alguna al efecto.”*

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

**1.-** Con fecha 6-05-2010 (R.S. nº 4556, de 7-05-2010) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de PANTICOSA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por los servicios técnicos y administrativos municipales en relación con las instancias presentadas en fechas 20-01-2006 (R.E. nº 16, y 5-03-2007 (R.E.nº 115), mediante las que se denunciaba el mal estado de conservación de edificio situado frente al nº 7 de la C/ La Parra, en esa localidad, a los efectos de que se dictaran las órdenes de ejecución procedentes, se ejecutara subsidiariamente las obras ordenadas, en caso de incumplimiento por la propiedad, o se declarase la ruina del mismo, si fuera procedente. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del expediente, o expedientes tramitados al efecto, y de los Informes técnicos obrantes en el mismo, así como informe técnico del estado del edificio actualmente.

**2.-** Transcurrido un mes sin recibir respuesta del Ayuntamiento,

mediante escrito de fecha 4-06-2010 (R.S. nº 5916, de 9-06-2010) se dirigió al mismo recordatorio de nuestra solicitud de información.

**3.-** Con fecha 16-06-2010 tuvo entrada en esta Institución escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Panticosa, adjuntando copia del Expediente municipal tramitado.

**CUARTO.-** De la reconstrucción de todos los antecedentes del asunto, a partir de la documentación que nos ha sido aportada por el presentador de la queja, y de la copia del expediente remitida por el Ayuntamiento de Panticosa, resulta :

**1.-** En fecha 20-01-2006 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Panticosa el primer escrito al que se refería la queja objeto de este Expediente, exponiendo :

*“Ante el Ayuntamiento de Panticosa manifiesta y dice:*

**Primero.-** *Que el inmueble ubicado frente a la calle La Parra nº 7, C.P 22661, se halla en unas pésimas condiciones de conservación, tal y como se desprende de las fotografías que se acompañan al presente, implicando un grave riesgo para la seguridad de las personas que por allí transitan.*

**Segundo.-** *El artículo 25.2 f) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye a los municipios competencias en la protección del medio ambiente en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en la materia.*

**Tercero.-** *De otra parte, el artículo 184 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, dispone lo siguiente:*

*"1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y calidad ambiental y turística.*

*2. La determinación de las citadas condiciones de conservación de llevará a cabo por los Ayuntamientos mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.*

*3. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el art. 192 de esta Ley."*

*Y en su precepto siguiente se dice que,*

*"1. Los Alcaldes podrán 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*

*2. 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".*

*Es decir, las obligaciones de matiz esencialmente urbanístico que la legislación sectorial impone a los propietarios o titulares dominicales de los terrenos en orden al mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y a las a su vez inherentes facultades e imperativos de actuación que pesan sobre los Ayuntamientos, llevan aparejados que éstos actúen sus facultades en este orden, incluso llegando a medios tales como la ejecución subsidiaria ante eventuales incumplimientos que posibiliten el mejor disfrute por parte de los ciudadanos de un medio ambiente adecuado y propicien que se cumplan estos imperativos de seguridad, salubridad y ornato público.*

**Cuarto.-** *Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1996, al abordar un supuesto similar al presente, establece en varios de sus Fundamentos de Derecho que,*

*«... Se impugna en este recurso de apelación la Sentencia que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó el 19 de Diciembre de 1990, por medio de la cual se estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Lepe, por la cual se ordenó a RENFE, propietaria del tramo de la vía de ferrocarril y terrenos colindantes comprendidos en entre el paso elevado de la calle... y el siguiente paso elevado que existe en la dirección Ayamonte, la ejecución de su limpieza inmediata, necesaria para garantizar la salubridad y ornato público de los citados terrenos, con apercibimiento de que transcurrido el plazo de un mes de procedería a su ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, con cargo al obligado.*

*SEGUNDO.- La sentencia de instancia estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por RENFE, y declaró que los gastos de limpieza debían repartirse por mitad entre dicha entidad y el Ayuntamiento demandado, vista la obligación que el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley del Suelo impone a los propietarios de terrenos para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y vista también la falta de vigilancia del Ayuntamiento demandado para evitar que esos terrenos se conviertan en un basurero público.*

.....

*CUARTO.- El artículo 181-1 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976 impone a los propietarios de los terrenos (...) la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Con base en dicho precepto obró conforme a Derecho el Ayuntamiento de Lepe (Huelva) cuando requirió a RENFE para que limpiara en el plazo de un mes los terrenos en cuestión con apercibimiento de ejecución subsidiaria, pues corresponde a los propietarios mantener sus terrenos y edificios en las condiciones que impone el precepto. En el caso que nos ocupa, el informe del Sr. Jefe Local de Sanidad de 9 de Febrero de 1988 dice que "por la cantidad de basuras, desperdicios, restos de muebles, etc., que se encuentran acumulados en dicha zona, se encuentra convertido en un auténtico vertedero de basura por los vecinos, abundando en ello perros vagabundos y gran cantidad de ratas, por lo que constituye peligro para la salud pública" de suerte que, al mantener sus terrenos en estas deplorables condiciones, la Red Nacional incumple el deber que le impone el precepto transcrito, deber que, lógicamente, incluye el de pagar a su costa los trabajos de limpieza. En cuanto no lo ha entendido así, la sentencia de instancia debe ser revocada.*

*QUINTO.- Esta obligación de los propietarios es independiente y distinta de las acciones que puedan corresponderles frente a terceras personas en el caso de que sean éstas quienes con sus acciones (v.g. vertidos de escombros, basuras, restos de enseres, etc.) utilizan indebidamente la propiedad ajena...».*

*Y otra, la dictada por nuestro Alto Tribunal el 12 de julio de 1999 viene a decir que,*

*"1º El artículo 181 LS establece que los propietarios de terrenos deberá mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El citado artículo (y también el art. 10 Rgto. de Disciplina Urbanística) vinculan jurídicamente a los propietarios de los terrenos imponiéndoles el deber de adoptar un concreto comportamiento: mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus terrenos.*

*2º En su caso, compete a los Ayuntamientos dar las órdenes de ejecución necesarias para el mantenimiento en adecuadas condiciones de los terrenos por razones urbanísticas. Además, el interesado de la seguridad y salubridad aparece también mencionado en el art. 1 Rgto. de servicios de las Corporaciones locales. de ahí su fundamento legitimador, en estos casos, de la intervención administrativa a través de los medios que enumera el art. 5 c) del citado Reglamento de servicios...".*

**Quinto.-** *Amen de lo expuesto, las Administraciones Públicas no sólo tienen el privilegio de dictar decisiones obligatorias, y la consecuencia de crear sus decisiones unilaterales, sino que ostentan, además, la prerrogativa -que ha de contemplarse en su doble faceta de habilitación para actuar y de imperativo de actuación- de realizar materialmente la decisión con, sin o contra la voluntad del obligado, y para ello el ordenamiento jurídico arbitra una serie de medios de ejecución forzosa y un procedimiento específico.*

*Así la ejecutoriedad consiste en la aptitud del acto para ser ejecutado forzosamente en caso de incumplimiento, y el artículo 56 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común se remite al artículo 95 del mismo Texto Legal, que preceptúa que "las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de los Tribunales". En consecuencia, cuando el contenido del acto administrativo comporte la realización de una prestación por persona distinta de aquélla de la que emana el acto administrativo, la Administración podrá utilizar los procedimientos de ejecución forzosa, sin que la actuación material legitimada por el acto pueda ser obstaculizada por los órganos de ningún orden jurisdiccional distinto al administrativo. La tan citada ejecución forzosa sería, desde estos postulados, el procedimiento material a través del cual la Administración impone la ejecución de un acto administrativo previo no ejecutado voluntariamente por su destinatario, actuando en el plano material. Es, pues, uno "posterior" y se refiere al procedimiento material a través del cual la Administración impone la ejecución de un acto administrativo previo no ejecutado voluntariamente.*

*En definitiva, las Administraciones Públicas tienen la potestad de definir unilateralmente derechos y crear obligaciones de conformidad con lo previsto en el ordenamiento jurídico. Sus actos se presumen válidos desde el mismo momento que se dictan y producen efectos, como regla general también inmediatamente. Esto es, son ejecutivos y producen la obligación de su cumplimiento inmediato cuando se trata de actos de este carácter. Los actos administrativos son también ejecutorios, es decir, aptos para ser ejecutados forzosamente en caso de que no sean observados de forma voluntaria.*

**Sexto.-** *En definitiva, se debe actuar sobre el inmueble en cuestión, lo que obliga a ese Ayuntamiento a actuar con la diligencia debida, eliminando toda situación real de peligro para los usuarios de la vía pública y atendiendo que son competencias municipales las relativas a la protección de la seguridad en lugares públicos, del medio ambiente y de la salubridad pública.*

*En virtud de todo lo expuesto, al Ayuntamiento que Ud. preside se **solicita que:***

*A la vista de la situación concurrente en el inmueble ubicado frente a la calle La Parra n° 7, C.P 22661, en Panticosa, se actúe de modo inmediato y a la mayor brevedad posible, llevando a cabo cuantos requerimientos y apercibimientos estime oportunos para mantener el edificio sito en el casco urbano de esa localidad en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas o peligros para la higiene y, en el caso de que los obligados no atiendan a los requerimientos, se ejecute subsidiariamente por la Corporación local en uso de sus competencias.”*

**2.-** En fecha 20-02-2006 emitió informe la Arquitecta asesora en materia urbanística del Ayuntamiento de Panticosa, en el que se ponía de manifiesto :

*“Que he girado visita de inspección al inmueble situado en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 de Panticosa, observando que se encuentra sin habitar ni mantener desde hace tiempo por lo que se encuentra en muy mal estado de conservación, especialmente la cubierta, cuyas pizarras están desprendidas de sus ganchos de sujeción, corriendo peligro de que se caigan y afecten a los viandantes.*

*Los cerramientos del edificio en vía pública se encuentra sin grietas ni desplomes por lo que no ofrecen peligro. En cuanto a la chimenea del edificio situada sobre la calle, no es previsible su derrumbe inmediato, pero las filtraciones de agua y nieve la están afectando y en un corto periodo de tiempo se desplomará.*

*Es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta a la calle mediante malla, chapa corrida ó similar.”*

**3.-** Y en misma fecha se emitió Informe jurídico de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, en relación a la orden de ejecución por motivos de seguridad en la finca situada en Calle Alta barrio Bajo número 6 de Panticosa en el que se hacía constar :

#### **“ANTECEDENTES DE HECHO**

*Primero.- Visto informe de los servicios técnicos de fecha de 20 de febrero de 2006 ante la denuncia realizada en el Ayuntamiento con fecha de 20 de enero de 2006 con fecha de registro de entrada número 16, se debe iniciar a solicitud del interesado expediente sobre eventual orden de ejecución por razones de seguridad.*

*Segundo.- De las pruebas que constan en el expediente, y en especial del informe de los Servicios Técnicos Municipales, resulta que el edificio situado en Calle Alta barrio bajo número 6 de esta localidad, es*

*propiedad de D<sup>a</sup> C.... G.... M...., y que no reúne las debidas condiciones de seguridad presentado las siguientes circunstancias: mal estado de conservación especialmente en lo referente a la cubierta cuyas pizarras están desprendidas de sus ganchos de sujeción , corriendo peligro de que se caigan sobre viandantes .*

*Tercero.-Conforme la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988 y 7 de febrero de 1990 y Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de Noviembre de 2001 (entre otras ) el requerimiento previo de a que viene haciendo referencia cumple, no solo las funciones habilitadoras de una legalización sino también las generales propias de un trámite de audiencia.*

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Primero.-- Los artículos 19 de la LRSV98, 245.1 y 246.2 TRLS92, los artículos 181 de la LS76, 10 del RDU así como la normativa 184,185,187,188 y 189 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón, disponen que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

*Segundo.-- Para hacer efectiva dicha obligación, el art. 181 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y la normativa urbanística aplicable en nuestra Comunidad Autónoma representada por 184 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón,, disponen que los Ayuntamientos y, en su caso los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*

*Tercero.-- De conformidad con lo establecido en el art. 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística disponen que el Organismo que ordene la ejecución de tales obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución, con cargo a los obligados, y se procederá a la incoación de expediente sancionador, para la imposición de la multa que legalmente proceda.*

*Cuarto.-- La resolución del procedimiento es competencia del Sr. Alcalde-Presidente, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y normativa de Régimen Local [art. 21.1 m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].*

*En base a los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, procede adoptar resolución por la que:*

*Primero.-- Se ordene al propietario según certificación registral la realización de las obras que se indican en el informe de los Servicios Técnicos Municipales, que son necesarias para mantener el inmueble en las debidas condiciones salubridad y ornato público.*

*Segundo.--Se determine que atendiendo a su magnitud, de acuerdo con los informes técnicos, las referidas obras han de ejecutarse en el plazo de quince días a contar desde la notificación de la resolución.*

*Tercero.--Deberá apercibirse a los propietarios que transcurrido el indicado plazo sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden por el Ayuntamiento, con cargo a los obligados, sin perjuicio de que se proceda a la incoación de expediente sancionador con imposición de la multa que en su caso proceda.*

**4.-** Con fecha 18-04-2006 se dictó Orden de ejecución, por Decreto 36/06, en el que se disponía :

*“Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.*

*Visto que el propietario de la finca es Doña C.... G.... M..., DNI 01....., con domicilio en M..., Calle C.... C...,6.,P..., Pt. Izquierda.*

*Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.*

*Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.*

*En su virtud,*

**DECRETO:**

*1.- Requerir a Doña C.... G.... M... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, nº6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.*

*2.- Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el correspondiente expediente disciplinario.”*

**5.-** Constan en expediente dos intentos de notificación de la precedente Orden de ejecución, por correo certificado con acuse de recibo, a Doña C.... G.... M..., con domicilio en Madrid, que fueron devueltos al Ayuntamiento sin acusarse recibo.

No consta en la documentación remitida por el Ayuntamiento notificación al interesado denunciante, ni del Informe técnico, ni de la Orden de ejecución dictada.

**6.-** En fecha 19-05-2006, se emitió Informe jurídico por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, en relación a la orden de ejecución por motivos de seguridad en la finca situada en Calle Alta barrio Bajo número 6 de Panticosa, haciendo constar :

### **“ANTECEDENTES DE HECHO**

*Primero.-- Por Decreto de la Alcaldía del día 18 de Abril de 2006, en virtud del informe de los servicios técnicos de fecha de 20 de febrero de 2006 y ante la denuncia realizada ante el Ayuntamiento con fecha de 20 de enero de 2006 con fecha de registro de entrada número 16, se resolvió iniciar a solicitud del interesado expediente sobre eventual orden de ejecución por razones de seguridad.*

*Segundo.-- De las pruebas que constan en el expediente, y en especial del informe de los Servicios Técnicos Municipales, resulta que el edificio situado en Calle Alta barrio bajo número 6 de esta localidad, es propiedad de D<sup>a</sup> C..... G..... M....., y que no reúne las debidas condiciones de seguridad presentado las siguientes circunstancias: mal estado de conservación especialmente en lo referente a la cubierta cuyas pizarras están desprendidas de sus ganchos de sujeción , corriendo peligro de que se caigan sobre viandantes .*

*Tercero.-- Una vez instruido el procedimiento, y antes de la redacción de la propuesta de resolución, de conformidad con lo prevenido en el art. 84 de la LRJPA se le requirió a D<sup>a</sup> C.... G..... M....., propietaria del edificio para que en el plazo de quince días adoptara las medidas de seguridad procedentes según informe técnico de 20 de febrero de 2006.*

*Conforme la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988 y 7 de febrero de 1990 y Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de Noviembre de 2001 (entre otras ) el requerimiento previo de a que viene haciendo referencia cumple, no solo las funciones habilitadoras de una legalización sino también las generales propias de un trámite de audiencia.*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Primero.-- Los artículos 19 de la LRSV98, 245.1 y 246.2 TRLS92, los artículos 181 de la LS76, 10 del RDU así como la normativa 184,185,187,188 y 189 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón, disponen que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

*Segundo.-- Para hacer efectiva dicha obligación, el art. 181 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y la normativa urbanística aplicable en nuestra Comunidad Autónoma representada por 184 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón,, disponen que los Ayuntamientos y, en su caso los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*

*Tercero.-- De conformidad con lo establecido en el art. 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística disponen que el Organismo que ordene la ejecución de tales obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo*

que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución, con cargo a los obligados, y se procederá a la incoación de expediente sancionador, para la imposición de la multa que legalmente proceda.

Cuarto.-- La resolución del procedimiento es competencia del Sr. Alcalde Presidente, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y normativa de Régimen Local [art. 21.1 m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].

Visto que la notificación realizada ha sido infructuosa .

En base a los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, procede adoptar resolución por la que:

Primero.-- Se averigüe si la persona que aparece en Catastro como titular de la finca es la verdadera propietaria o bien se realice publicación edictal y se ordene al propietario según certificación registral la realización de las obras que se indican en el informe de los Servicios Técnicos Municipales, que son necesarias para mantener el inmueble en las debidas condiciones salubridad y ornato público.

Segundo.--Se determine que atendiendo a su magnitud, de acuerdo con los informes técnicos, las referidas obras han de ejecutarse en el plazo de quince días a contar desde la notificación de la resolución.

Tercero.--Deberá apercibirse a los propietarios que transcurrido el indicado plazo sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden por el Ayuntamiento, con cargo a los obligados, sin perjuicio de que se proceda a la incoación de expediente sancionador con imposición de la multa que en su caso proceda.

**7.-** Tras un paréntesis de diez meses de paralización de actuaciones municipales, en fecha 5-03-2007 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Panticosa el segundo de los escritos a que se refería la queja objeto de este Expediente, en el que nuevamente se exponía :

**“Primero.-** Que tal y como se puso de manifiesto en el escrito fechado el 20 de enero de 2006 del presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en C/ La Parra nº 7, de Panticosa, que no ha sido objeto de consideración por parte de esa Corporación local, incumpléndose lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 30/92, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/1999, el inmueble ubicado frente al edificio sito en C/ La Parra nº 7, se halla en unas pésimas condiciones de conservación, implicando un grave riesgo para la seguridad de las personas que por allí transitan.

**Segundo.-** El artículo 25.2 f) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye a los municipios competencias en la protección del medio ambiente en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en la materia.

**Tercero.-** De otra parte, el artículo 184 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, dispone lo siguiente:

"1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y calidad ambiental y turística.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación de llevará a cabo por los Ayuntamientos mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el art. 192 de esta Ley."

Y en su precepto siguiente se dice que,

"1. Los Alcaldes podrán 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

2. 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".

**Cuarto.** - Asimismo. los artículos 191 y 192 de la Ley Urbanística de Aragón se refieren a la declaración **de ruina**, estatuyéndose en el señalado con el número 191 que,

"1. Cuando una construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores; salvo inminente peligro que lo impidiera.

En el apartado 2. de dicho precepto legal se enumeran los distintos supuestos en los tendrá lugar la declaración del estado de ruina.

En el artículo 192 se prevé que,

"1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un

*plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.*

*2. En todo caso, cuando el Municipio opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo".*

*Es decir, las obligaciones de matiz esencialmente urbanístico que la legislación sectorial impone a los propietarios o titulares dominicales de los terrenos en orden al mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y a las a su vez inherentes facultades e imperativos de actuación que pesan sobre los Ayuntamientos, llevan aparejados que éstos actúen sus facultades en este orden, incluso llegando a medios tales como la ejecución subsidiaria ante eventuales incumplimientos que posibiliten el mejor disfrute por parte de los ciudadanos de un medio ambiente adecuado y propicien que se cumplan estos imperativos de seguridad, salubridad y ornato público.*

**Quinto.** - *Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1996, al abordar un supuesto similar al presente, establece en varios de sus Fundamentos de Derecho que,*

*«... Se impugna en este recurso de apelación la Sentencia que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó el 19 de Diciembre de 1990, por medio de la cual se estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Lepe, por la cual se ordenó a RENFE, propietaria del tramo de la vía de ferrocarril y terrenos colindantes comprendidos en entre el paso elevado de la calle... y el siguiente paso elevado que existe en la dirección Ayamonte, la ejecución de su limpieza inmediata, necesaria para garantizar la salubridad y ornato público de los citados terrenos, con apercibimiento de que transcurrido el plazo de un mes de procedería a su ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, con cargo al obligado.*

*SEGUNDO.- La sentencia de instancia estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por RENFE, y declaró que los gastos de limpieza debían repartirse por mitad entre dicha entidad y el Ayuntamiento demandado, vista la obligación que el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley del Suelo impone a los propietarios de terrenos para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y vista también la falta de vigilancia del Ayuntamiento demandado para evitar que esos terrenos se conviertan en un basurero público.*

.....

*CUARTO.- El artículo 181-1 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976 impone a los propietarios de los terrenos (...) la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Con base en dicho precepto obró conforme a Derecho el Ayuntamiento de Lepe (Huelva) cuando requirió a RENFE para que limpiara en el plazo de un mes los terrenos en cuestión con apercibimiento de ejecución subsidiaria, pues corresponde a los propietarios mantener sus terrenos y edificios en las condiciones que impone el precepto. En el caso que nos ocupa, el informe del Sr. Jefe Local de Sanidad de 9 de Febrero de 1988 dice que "por la cantidad de basuras, desperdicios, restos de muebles, etc., que se encuentran acumulados en dicha zona, se encuentra convertido en un auténtico vertedero de basura por los vecinos, abundando en ello perros vagabundos y gran cantidad de ratas, por lo que constituye peligro para la salud pública" de suerte que, al mantener sus terrenos en estas deplorables condiciones, la Red Nacional incumple el deber que le impone el precepto transcrito, deber que, lógicamente, incluye el de pagar a su costa los trabajos de limpieza. En cuanto no lo ha entendido así, la sentencia de instancia debe ser revocada.*

*QUINTO.- Esta obligación de los propietarios es independiente y distinta de las acciones que puedan corresponderles frente a terceras personas en el caso de que sean éstas quienes con sus acciones (v.g. vertidos de escombros, basuras, restos de enseres, etc) utilizan indebidamente la propiedad ajena...».*

*Y otra, la dictada por nuestro Alto Tribunal el 12 de julio de 1999 viene a decir que :*

*"1º El artículo 181 LS establece que los propietarios de terrenos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El citado artículo (y también el art. 10 Rgto. de Disciplina Urbanística) vinculan jurídicamente a los propietarios de los terrenos imponiéndoles el deber de adoptar un concreto comportamiento: mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus terrenos.*

*2º En su caso, compete a los Ayuntamientos dar las órdenes de ejecución necesarias para el mantenimiento en adecuadas condiciones de los terrenos por razones urbanísticas. Además, el interesado de la seguridad y salubridad aparece también mencionado en el art. 1 Rgto. de servicios de las Corporaciones locales. de ahí su fundamento legitimador, en estos casos, de la intervención administrativa a través de los medios que enumera el art. 5 c) del citado Reglamento de servicios...".*

**Sexto.** - Además de todo lo expuesto, las Administraciones Públicas

*no sólo tienen el privilegio de dictar decisiones obligatorias, y la consecuencia de crear sus decisiones unilaterales, sino que ostentan, además, la prerrogativa -que ha de contemplarse en su doble faceta de habilitación para actuar y de imperativo de actuación- de realizar materialmente la decisión con, sin o contra la voluntad del obligado, y para ello el ordenamiento jurídico arbitra una serie de medios de ejecución forzosa y un procedimiento específico.*

*Así la ejecutoriedad consiste en la aptitud del acto para ser ejecutado forzosamente en caso de incumplimiento, y el artículo 56 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común se remite al artículo 95 del mismo Texto Legal, que preceptúa que "las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de los Tribunales". En consecuencia, cuando el contenido del acto administrativo comporte la realización de una prestación por persona distinta de aquélla de la que emana el acto administrativo, la Administración podrá utilizar los procedimientos de ejecución forzosa, sin que la actuación material legitimada por el acto pueda ser obstaculizada por los órganos de ningún orden jurisdiccional distinto al administrativo. La tan citada ejecución forzosa sería, desde estos postulados, el procedimiento material a través del cual la Administración impone la ejecución de un acto administrativo previo no ejecutado voluntariamente por su destinatario, actuando en el plano material. Es, pues, uno "posterior" y se refiere al procedimiento material a través del cual la Administración impone la ejecución de un acto administrativo previo no ejecutado voluntariamente.*

*En definitiva, las Administraciones Públicas tienen la potestad de definir unilateralmente derechos y crear obligaciones de conformidad con lo previsto en el ordenamiento jurídico. Sus actos se presumen válidos desde el mismo momento que se dictan y producen efectos, como regla general también inmediatamente. Esto es, son ejecutivos y producen la obligación de su cumplimiento inmediato cuando se trata de actos de este carácter. Los actos administrativos son también ejecutorios, es decir, aptos para ser ejecutados forzosamente en caso de que no sean observados de forma voluntaria.*

**Séptimo.** - *Por todo lo expuesto, se debe actuar sobre el inmueble en cuestión. Lo que obliga a ese Ayuntamiento a actuar con la diligencia debida, eliminando toda situación real de peligro para los usuarios de la vía pública y atendiendo que son competencias municipales las relativas a la protección de la seguridad en lugares públicos, del medio ambiente y de la salubridad pública.*

En virtud de todo lo expuesto, al Ayuntamiento que Ud. preside se **solicita que:**

A la vista la situación concurrente en el inmueble ubicado frente a la C/ La Parra nº 7, se actúe de modo inmediato y a la mayor brevedad posible, llevando a cabo cuantos requerimientos y apercibimientos estime oportunos para mantener el edificio sito en el caso urbano de esa localidad en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la finalidad de evitar riesgos a personas y cosas o peligros para la higiene y, en el caso de que los obligados no atiendan a los requerimientos se ejecute subsidiariamente por la Corporación local en uso de sus competencias.

Asimismo, si las circunstancias así lo impusieran, se solicita igualmente que se declare el estado ruinoso del edificio en cuestión, actuando conforme se dispone en la Ley Urbanística de Aragón, manteniéndose puntualmente informado al compareciente de cuantas actuaciones se lleven a cabo al efecto.”

8.- No hay constancia en expediente de actuación municipal alguna en relación con el nuevo escrito presentado respecto a la situación y estado del edificio referenciado, a lo largo de diez meses, hasta que, con fecha 9-01-2008, aludiendo a propietario distinto de la anteriormente requerida, por Comisión Informativa de Urbanismo se emitió el siguiente dictámen :

**“SEGUNDO.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PROPIETARIO JOSÉ MANUEL LAFUENTE GIL**

Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.

Visto que el propietario de la finca es D. J.... M.... L.....

Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.

Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.

Previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente dictamen:

Que por el órgano competente, el Alcalde, se requiera a D. J.... M..... L..... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, nº6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.

Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el correspondiente expediente disciplinario.”

9.- Con fecha 11-02-2008 se dictó Orden de ejecución, por Resolución de Alcaldía nº 16/08, en el que se disponía :

**“ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PROPIETARIO J.... M.... L.... G....**

*Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.*

*Visto que el propietario de la finca es D. J.... M..... L.....*

*Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.*

*Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.*

*Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 9 de Enero de 2008.*

**POR EL PRESENTE DISPONGO:**

*PRIMERO.- Requerir a D. J.... M.... L.... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, n°6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.*

*SEGUNDO.- Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el correspondiente expediente disciplinario.”*

10.- Consta en expediente acuse de recibo, en fecha 14-02-2008, de la notificación dirigida al Sr. D. J.... M.... L.... G....

11.- Y ocho meses más tarde, con fecha 15-10-2008, la Arquitecta asesora técnica del Ayuntamiento emitió Informe del siguiente tenor :

**“PROTECCIÓN DEL ALERO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE ALTA BARRIO BAJO N° 6 DE PANTICOSA.**

*Con fecha 20 de Febrero de 2006 el técnico que suscribe emitió un informe en relación con el estado de conservación en que se encontraba la cubierta del edificio situado en la Calle Alta n° 6 del Barrio Bajo de Panticosa.*

*Considerando que desde entonces no se han atendido, por parte de la propiedad del inmueble, las órdenes de ejecución realizadas por este Ayuntamiento, se procede a evaluar las obras necesarias para ejecutar la protección que garantice la seguridad de los viandantes.*

*Las obras que se consideran imprescindibles son las siguientes:*

*- ejecución de una protección bajo el alero que recoja aquellos elementos que pudieran desprenderse de la cubierta.*

- desmontaje de la chimenea situada en el faldón que da vertiente a la calle para evitar su derrumbe incontrolado y cerramiento del hueco producido.

La protección bajo el alero, cuya longitud aproximada es de once metros, se realizará mediante la colocación de escuadras metálicas, ancladas a la fachada cada sesenta centímetros, que sustenten una tupida red. El ángulo que formará con la pared será aproximadamente de 120 grados y el ancho respecto de la misma de sesenta centímetros. Se construirán con tubo cerrado metálico 60x80.

Se estima que el coste de las mencionadas obras podría ascender a la cantidad de 1.500 euros, cantidad a la que habría que añadir el 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial y el 16% de IVA, total dos mil setenta euros con sesenta céntimos (2.070,60 euros).”

12.- En sesión ordinaria de Comisión de Urbanismo de fecha 26-11-2008, se aprobó el siguiente dictamen :

**“TERCERO.- INICIO ORDEN DE EJECUCIÓN EDIFICIO SITO EN CALLE ALTA BARRIO BAJO N° 6 DE PANTICOSA. PROPIEDAD J.... M.... L.....**

Visto la Resolución de Alcaldía nº 19/08 de 11 de febrero notificada a J.... M.... L.... con acuse de recibo de 14 de Febrero de 2008 y que literalmente dice:

**“ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PROPIETARIO J.... M.... L.... G...**

Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.

Visto que el propietario de la finca es D. J.... M.... L.....

Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.

Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de mayo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 9 de Enero de 2008.

**POR EL PRESENTE DISPONGO:**

**PRIMERO.-** Requerir a D. J..... M.... L.... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, nº6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.

**SEGUNDO.-** Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el correspondiente expediente disciplinario. "

Visto que al día de la fecha no se han realizado las Obras de reparación indicadas en la Resolución notificada.

Visto el informe del técnico municipal de fecha 15 de Octubre de 2008 en el que señala las Obras que se consideran imprescindibles, siendo el coste aproximado de las mencionadas obras de 2.070,60 euros:

- ejecución de una protección bajo el alero que recoja aquellos elementos que puedan desprenderse de la cubierta.

- Desmontaje de la chimenea situada en el faldón que da vertiente a la calle para evitar su derrumbe incontrolado y cerramiento del hueco producido.

Previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente dictamen:

Solicitar Presupuesto de las Obras a realizar a una empresa del sector.

Someter a votación los Presupuestos solicitados en la siguiente Comisión de Urbanismo.”

**13.-** Consta en Expediente presupuesto de las obras, emitido por Construcciones V..... S.A., de fecha 26-02-2009, por un importe de 2.838'00 más IVA.

**14.-** En sesión ordinaria de Comisión de Urbanismo de fecha 27-03-2009, se aprobó el siguiente dictamen :

**“TERCERO.- EXPEDIENTE PROTECCION DE ALERO DEL EDIFICIO SITO EN LA CALLE ALTA BARRIO BAJO N °6 DE PANTICOSA. ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PROPIETARIO J.... M..... L..... G...**

Vistos los siguientes ANTECEDENTES :

Primero.- **Resolución de Alcaldía n° 16/08 de 11 de febrero**, que literalmente dice:

Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.

Visto que el propietario de la finca es D. J.... M.... L.....

Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.

Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 9 de Enero de 2008.

**POR EL PRESENTE DISPONGO:**

**PRIMERO.-** Requerir a D. J.... M.... L..... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, n°6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.

**SEGUNDO.-** Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el

*correspondiente expediente disciplinario. "*

*Segundo.- Visto que la Resolución fue notificada con acuse de recibo con fecha 12 de Febrero de 2008 y recibida con fecha 14 de Febrero de 2008.*

*Tercero.- Visto el informe técnico de fecha 15 de Octubre de 2008 en el que se señalan como obras imprescindibles:*

*- la ejecución de una protección bajo el alero que recoja aquellos elementos que pudieran desprenderse de la cubierta.*

*- Desmontaje de la chimenea situada en el faldón que da vertiente a la calle para evitar su derrumbe incontrolado y cerramiento del hueco producido.*

*Visto que según el informe anterior, el coste de las referidas obras asciende aproximadamente a la cantidad de 2.070 E IVA incluido.*

*Cuarto.- Visto el Presupuesto de Construcciones V..... por importe de 2.838 € IVA NO INCLUIDO. Visto que en el mismo se incluyen todas las obras a las que se refiere el informe técnico de 15 de Octubre de 2008: montar andamios, tirar chimenea, tapar con tabla y pizarra el hueco producido. Desmonte de andamios, recogida de calle, limpieza de desescombros y acarreos a vertedero. Hacer y colocar protección de alero en perfilería y malla en longitud aproximada de 15 metros. Colocación de escuadras metálicas y malla simple torsión.*

*Habiéndose instruido expediente según Resolución de Alcaldía nº16/2008 de fecha 11 de febrero el correspondiente expediente administrativo de referencia sobre imposición de orden de ejecución para reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio Bajo, nº6 , de acuerdo con el deber de conservación establecido de esta Comunidad Autónoma reflejada en los arts.184 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de Marzo, en relación con el edificio propiedad de D. J.... M.... L.....*

*Teniendo en cuenta los siguientes CONSIDERANDOS:*

*Primero.- De conformidad con lo establecido en el art. 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y artículo 185.2 de la Ley Urbanística de Aragón se dispone que el Organismo que ordene la ejecución de tales obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución, con cargo a los obligados, y se procederá a la incoación de expediente sancionador, para la imposición de la multa que legalmente proceda.*

*Segundo.-La Orden de Ejecución fue debidamente notificada sin que se haya dado cumplimiento a la misma en el plazo señalado.*

*Tercero.- La resolución del procedimiento es competencia del Sr. Alcalde Presidente, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y normativa de Régimen Local [art. 21.1 m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].*

*En base a los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente dictamen:*

*Que por el órgano competente, el Alcalde, se ordene la ejecución subsidiaria de la orden, con cargo a los obligados, sin perjuicio de que se proceda a la incoación de expediente sancionador con imposición de la multa que en su caso proceda.*

*Las obras a realizar se ajustarán al Presupuesto presentado por Construcciones Valle de Tena de fecha 26 de Febrero de 2009.”*

**15.-** Por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, en fecha 3-04-2009, se formuló el siguiente Informe propuesta de resolución en relación a la orden de ejecución por motivos de seguridad en la finca situada en Calle Alta barrio Bajo número 6 de Panticosa:

#### **“ANTECEDENTES DE HECHO**

*Primero.-- Por Decreto de la Alcaldía del día 18 de Abril de 2006, en virtud del informe de los servicios técnicos de fecha de 20 de febrero de 2006 y ante la denuncia realizada en el Ayuntamiento con fecha de 20 de enero de 2006 con fecha de registro de entrada número 16, se resolvió iniciar a solicitud del interesado expediente sobre eventual orden de ejecución por razones de seguridad.*

*Segundo.-- De las pruebas que constan en el expediente, y en especial del informe de los Servicios Técnicos Municipales, resulta que el edificio situado en Calle Alta barrio bajo número 6 de esta localidad, es propiedad de D<sup>a</sup> C..... G..... M....., y que no reúne las debidas condiciones de seguridad presentado las siguientes circunstancias: mal estado de conservación especialmente en lo referente a la cubierta cuyas pizarras están desprendidas de sus ganchos de sujeción , corriendo peligro de que se caigan sobre viandantes .*

*Tercero.-- Una vez instruido el procedimiento, y antes de la redacción de la propuesta de resolución, de conformidad con lo prevenido en el art. 84 de la LRJPA se le requirió a D<sup>a</sup> C.... G.... M....., propietaria del edificio para que en el plazo de quince días adoptara las medidas de seguridad procedentes según informe técnico de 20 de febrero de 2006.*

*Conforme la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988 y 7 de febrero de 1990 y Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de Noviembre de 2001 (entre otras) el requerimiento previo de a que viene haciendo referencia cumple, no solo las funciones habilitadoras de una legalización sino también las generales propias de un trámite de audiencia.*

*Cuarto.- Que se le notificó por dos veces a la dirección que aparecía en la Dirección General de Catastro (se adjunta información catastral) sin que la Resolución fuera recibida por la interesada.*

*Quinto.- La Corporación decidió no realizar publicación edictal que corresponde según la Ley 30/1992 de Procedimiento. En su lugar intentó averiguar la propiedad del inmueble para comprobar si el titular era la misma*

persona que aparecía en Catastro. No se adjunta al expediente certificación registral, pero se acredita ante Secretaría que el titular del inmueble es José Manuel Lafuente Gil. Se presenta propuesta de edificio por D. J.... M.... L..... para la construcción de nueve y seis viviendas adosadas al edificio colindante por el este en solar sito en la Calle Alta Barrio Bajo n° 6 de Panticosa

Sexto.- Que habiendo nueva denuncia con fecha de 5 de Marzo de 2007 con registro de entrada 115, la Comisión Informativa de Urbanismo de 9 de Enero de 2008 dictamina lo siguiente:

**"PRIMERO.- PROPUESTA DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PRESENTADA POR J.... M..... L..... G.... en representación de FRANCO S.C. CASA FRANCHO. ARQUITECTO D. J.... M..... L.... 361 A..... S.L.**

Visto la propuesta de edificio presentada por D. J.... M.... L..... para la construcción de nueve y seis viviendas adosadas al edificio colindante por el este en solar sito en la Calle Alta Barrio Bajo n° 6 de Panticosa.

Visto el informe técnico de fecha 23 de Noviembre de 2007 que literalmente dice:

"Presenta dos soluciones para la construcción de nueve y seis viviendas adosadas al edificio colindante por el este, con garajes en planta baja y semisótano. Cede la esquina oeste, de cesión obligatoria según el Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa (P. G.)

Incumple el P.G. en numerosos aspectos entre otros los siguientes:

- No se retranquea los tres metros de parcela
- Los garajes en planta baja contabilizan como edificabilidad ya que los porches a los que se refiere el P.G. son de paso y uso comunitario. También cuenta como edificabilidad la mitad del semisótano.
- No se admiten pasillos ni escalera descubiertos.
- La vivienda mínima permitida tiene una superficie útil de 50 m2.
- No se admiten terrazas corridas.
- La altura de la edificación se mide desde la rasante de la calle hasta el punto de intersección de la fachada con la parte superior de la cubierta.

Examinadas las dos soluciones propuestas para la construcción de las viviendas antes descritas.

Previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente dictamen:

Que por el órgano competente, el Alcalde, se denieguen las dos propuestas presentadas por D. J.... M.... L.... para la construcción de nueve y seis viviendas según documentación presentada con fecha de registro de entrada de 26 de Octubre de 2007.

**SEGUNDO.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO EN SOLAR SITUADO EN LA CALLE ALTA, BARRIO BAJO, N°6 DE PANTICOSA PROPIETARIO J.... M..... L.... G...**

Visto que esta alcaldía ha tenido conocimiento que en la finca situada en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 en Panticosa presenta importantes deficiencias que amenazan a la seguridad, la salubridad y el ornato público.

Visto que el propietario de la finca es D. J.... M.... L.....

Visto el informe técnico, según el cual es urgente proceder a la rehabilitación de la cubierta, en caso contrario se debería, de manera inmediata, desmontar la chimenea cerrando su hueco y proteger el alero de la previsible caída de los materiales de la cubierta de la calle mediante malla, chapa corrida o similar.

Considerando el Artículo 184 de la LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, los propietarios tienen la obligación de mantener los edificios y solares en estado de salubridad, seguridad y ornato público.

Previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente dictamen:

Que por el órgano competente, el Alcalde, se requiera a D. J.... M..... L.... para que en el plazo de quince días inicie las obras de reparación de la finca situada en calle Alta, Barrio

*Bajo, nº6 para cumplir con los requisitos de seguridad y salubridad.*

*Advertirle que, de no hacerlo así, el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución de las obras a cargo del interesado e incoar el correspondiente expediente disciplinario. "*

*Séptimo.- Que por Resolución de Alcaldía número 16/08 de 11 de febrero de 2008 se notifica la Orden de ejecución y esta es recibida según acuse de recibo de 14 de febrero de 2008.*

*Octavo- La Orden de Ejecución fue debidamente notificada sin que se haya dado cumplimiento a la misma en el plazo señalado.*

*Noveno.- Que en Comisión de 27 de Marzo de 2009 se adopta el siguiente dictamen:*

*"Que por el órgano competente, el Alcalde, se ordene la ejecución subsidiaria de la orden, con cargo a los obligados, sin perjuicio de que se proceda a la incoación de expediente sancionador con imposición de la multa que en su caso proceda.*

*Las obras a realizar se ajustarán al Presupuesto presentado por Construcciones V..... de fecha 26 de Febrero de 2009."*

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Primero.-- Los artículos 19 de la LRSV98, 245.1 y 246.2 TRLS92, los artículos 181 de la LS76, 10 del RDU así como la normativa 184,185,187,188 y 189 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón, disponen que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

*Segundo.-- Para hacer efectiva dicha obligación, el art. 181 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y la normativa urbanística aplicable en nuestra Comunidad Autónoma representada por 184 de la Ley 5/1999 de 5 de Marzo Urbanística de Aragón,, disponen que los Ayuntamientos y, en su caso los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*

*Tercero.-- De conformidad con lo establecido en el art. 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística disponen que el Organismo que ordene la ejecución de tales obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución, con cargo a los obligados, y se procederá a la incoación de expediente sancionador, para la imposición de la multa que legalmente proceda.*

*Cuarto.-- La resolución del procedimiento es competencia del Sr. Alcalde Presidente, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y normativa de Régimen Local [art. 21.1 m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].*

*En base a los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, procede*

*adoptar resolución por la que:*

*Primero.- Se acuerde la ejecución subsidiaria de la orden, con cargo a los obligados, sin perjuicio de que se proceda a la incoación de expediente sancionador.*

*Segundo.-Las obras a realizar se ajustarán al Presupuesto presentado por Construcciones V..... de fecha 26 de Febrero de 2009*

**16.-** En relación con dicha propuesta de resolución se constata una nueva parálisis de adopción de resolución por parte de los órganos de decisión municipales, a lo largo de once meses, hasta que, refiriéndose al mismo edificio a que alude el expediente, en fecha 30-03-2010 tuvo entrada en el Ayuntamiento solicitud de Cédula urbanística, instada por D. S... A.... A...., presentándose como copropietario de la denominada Casa Francho.

**17.-** Con fecha 23-04-2010 la Arquitecta asesora técnica del Ayuntamiento emitió Cédula urbanística en la que se hacía constar :

*“Se redacta la presente cédula urbanística según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa, cuya aprobación definitiva se realizó en sesión del día 3 de Abril del 2001, así como las prescripciones establecidas en la misma por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.*

*Según dicho documento la edificación se sitúa en suelo urbano casco consolidado, las condiciones particulares de la zona se regulan en los artículos 5.1.1 a 5.1.13 de las Ordenanzas, siendo los parámetros de planeamiento urbanístico más relevantes los siguientes:*

*Uso residencial, vivienda unifamiliar y colectiva.*

*Altura de edificación: 8,50 m.(3+AC)*

*Altura máxima visible: 13,50 m.*

*Longitud máxima de fachada: 18,00 m.*

*Ancho máximo de edificación: 11,00 m.*

*Edificabilidad:*

*Parcelas hasta 100 m<sup>2</sup>: 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, máximo 260 m<sup>2</sup>*

*Entre 100 y 200 m<sup>2</sup>: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, máximo 400 m<sup>2</sup>*

*Entre 200 y 400 m<sup>2</sup>: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, máximo 560 m<sup>2</sup>*

*Parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup>: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las parcelas mayores de 300 m<sup>2</sup> se ordenarán mediante Estudio de Detalle.*

*Se precisa una plaza de aparcamiento por vivienda ó la vinculación a este edificio si se encuentran en otra localización.*

*La vivienda mínima tendrá una superficie útil mayor de 50 m<sup>2</sup>.*

*Se adjunta plano de alineaciones ya que el apéndice oeste de la finca queda inedificable.*

*La separación a linderos será de 3 m. pudiendo adosarse en el caso en que la tipología edificatoria sea entre medianerías.*

*Condiciones de adecuación formal:*

*El material a emplear en fachadas será la piedra del país tomada con*

*mortero bastardo, sin llaguear ó aparejada a hueso.*

*Las cubiertas serán de pizarra, las pendientes estarán comprendidas entre 30° y 45°, se dispondrán paranieves y canaleras en los faldones que den a vía pública.*

*Para mayor concreción consultar el Capítulo IV, artículos 3.4.1.a 3.4.18 de las Ordenanzas.*

*La finca está ocupada por un edificio que se encuentra en mal estado de conservación, con riesgo de caída de pizarras y elementos de la cubierta a la vía pública, por lo que se le reitera la orden de ejecución de obras dictada por resolución de alcaldía n° 16/08 de 11 de Febrero, con el fin de garantizar la necesaria seguridad vial.”*

**18.-** Y con fecha 14-05-2010 la misma asesora técnica emitió Informe en que se hacía constar :

*“Que con fecha de hoy, he girado visita de inspección al inmueble situado en la calle Alta, Barrio Bajo, número 6 de Panticosa, constatando que sigue sin habitar ni mantener, según se hacía constar en informe de fecha a 20 de Febrero del 2006, y que no se ha realizado obra alguna de reparación del edificio.*

*Su estado de conservación es malo aunque solo existe riesgo de desprendimientos en la cubierta cuyas pizarras y canalón están desprendidas de sus ganchos de sujeción. La chimenea no se ha caído y es imprevisible el tiempo que puede mantenerse en pie.*

*De manera cautelar, hasta que se realice la orden de ejecución, se debería vallar el frente de fachada en previsión de que la caída de materiales no afecte a viandantes.”*

**19.-** Con fecha 24-05-2010 por Secretaria-Interventora del Ayuntamiento se dirigió escrito al interesado copropietario del edificio, dándole trámite de audiencia en relación con el Expediente seguido y orden de ejecución dictada respecto al edificio Casa Francho.

**20.-** Por Diligencia de Secretaria, se hace constar en Expediente haberse procedido al vallado del frente de fachada del edificio objeto de este expediente

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERO.-** A la vista de los antecedentes relatados, procede en primer término, considerar probada la reiterada paralización, por amplios períodos de tiempo, de las actuaciones de la Administración municipal de Panticosa en la instrucción del procedimiento relativo a la solicitud que le fue presentada en fecha 20-01-2006 (R.E.nº 16), y, por segunda vez, en fecha 5-03-2007 (R.E. nº 115), sobre el mal estado de conservación de edificio

situado frente a C/ La Parra nº 7, en dicha localidad.

Consideramos, por ello, que se ha incurrido en vulneración del principio de “impulso de oficio” y del criterio de “celeridad” que, conforme a lo establecido en art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, deben regir el procedimiento administrativo.

**SEGUNDO.-** Examinado el expediente remitido, si bien no cabe hablar de inactividad municipal, constatamos la evidencia de tres amplios espacios de parálisis de actuaciones, que, no parecen justificadas (o, al menos, no aparece explicitada en expediente ninguna justificación).

Así, tras la emisión de Informe jurídico por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, en fecha 19-05-2006, no consta actuación alguna, en 10 meses, hasta que se presentó, en fecha 5-03-2007, el segundo de los escritos de quienes ahora acuden en queja ante esta Institución.

Y transcurrieron otros 10 meses sin actuaciones hasta que la Comisión Informativa municipal emitió dictámen de fecha 9-01-2008.

Por tercera vez, entre la formulación por la Secretaria-Interventora de propuesta de resolución de fecha 3-04-2009 y la presentación, en fecha 30-03-2010, de una solicitud de Cédula urbanística relativa al edificio en cuestión, durante 11 meses el Ayuntamiento no adopta resolución alguna sobre el asunto.

Es claro, pues, a juicio de esta Institución que, siendo la actuación de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, en general, acorde con las funciones que le están encomendadas (con las únicas excepciones relativas a la no realización de publicación de la orden de ejecución mediante anuncios en Boletín Oficial, omisión de testimonio en expediente de las gestiones realizadas para identificación de los propietarios del edificio, y falta de notificación a los denunciantes, a que luego aludiremos), se constata, sobre todo, una falta de resolución de los órganos de decisión municipales.

De hecho, constatamos que, a pesar de haberse abierto el presente expediente de queja, hasta la fecha, sigue sin haberse adoptado resolución municipal para ejecución subsidiaria de las obras ordenadas por el Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Con independencia de la referida vulneración del principio de “impulso de oficio” del procedimiento y del criterio de “celeridad”, consideramos también probada la falta de la debida notificación de actuaciones a quien, por haber denunciado la situación de falta de conservación y eventual ruina del edificio, debía ser tenido como interesado en el expediente, en aplicación de lo previsto en art. 31 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999. Y que justifica plenamente la queja elevada a esta Institución, sobre la que mediante esta resolución nos pronunciamos.

**CUARTO.-** En relación con la actuación de la técnico municipal, atendiendo a la Jurisprudencia consolidada en la materia, consideramos que el primero de los informes emitidos, de 20-02-2006, era de insuficiente contenido, en cuanto a las concretas obras a ejecutar por la propiedad, su valoración económica, y determinación del plazo preciso para llevarlas a efecto, dando lugar a una insuficiente concreción de la orden de ejecución dictada por la Alcaldía (por Decreto nº 36/2006).

**QUINTO.-** Debemos recordar algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución :

*“La autoridad municipal sólo puede ordenar las obras estrictamente necesarias para el fin perseguido. Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando las obras que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la validez y eficacia de una orden de ejecución”* (TS 9-2-98, 23-6-98).

*“Las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario; de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho”* (TS 12-9-97, RJ 6791).

*“Los límites legales impuestos a las órdenes de ejecución están en la declaración de ruina, ya que ésta es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción”* (TS 18-4-97, RJ 2783; 25-11-97, RJ 8176). El art. 184.3 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, recogía ese límite legal. Y en nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, puede verse al respecto la referencia que el art. 251.3 hace al límite del deber normal de conservación.

*“Con carácter previo a la adopción de la orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar, de modo que el obligado a hacerlas tenga tiempo y oportunidad para efectuarlas”* (TS 3-3-98, RJ 1883)

Recogiendo esa línea jurisprudencial, el art. 164 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, dispone, en su párrafo 3 : *“La orden habrá de ser clara, formalizada por escrito y motivada”*.

*“Las órdenes de ejecución que afecten a edificios catalogados han de*

*precisar el informe favorable de las autoridades u organismos competentes en la materia histórico-artística, además de reunir la autorización precisa para cualquier actuación y obra exterior o interior en el edificio. Esta autorización es requisito a la ordenación de cualquier obra” (TS 11-3-97, RJ 1670).*

En los expedientes es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea la indefensión del interesado.

En el vigente art. 252.2 de la ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (antes en art. 185. 2 de la Ley 5/1999, Urbanística) se explicita que *“salvo en lo 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”.*

*“La orden de ejecución se ha de notificar al propietario y debe contener preceptivamente una relación detallada de las obras, ya que en caso contrario, se estaría ante una imposibilidad de ejecución que determinaría la nulidad de pleno derecho de la resolución” (TS 3-3-89, RJ 1718)*

*“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras” (TS 18-7-94, RJ 5544).* El art. 184 1 de nuestra vigente Ley Urbanística aragonesa impone la obligación de conservación a los propietarios.

Además, la orden municipal ha de contener la concesión de un plazo para su realización de forma voluntaria, transcurrido el cual, la Administración puede proceder a la utilización de los medios de ejecución forzosa, concretamente a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente sanción administrativa.

*“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)*

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 255.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (como antes el art. 188.2 de la Ley 5/1999, Urbanística), abre al Ayuntamiento la posibilidad de optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder. Y en cuanto a las

multas coercitivas, el art. 256.1 de la Ley 3/2009 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del presupuesto de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y al máximo del importe del coste estimado de las obras ordenadas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 256.5)

**SEXTO.-** En cuanto a los fundamentos jurídicos de la competencia municipal para la actuación instada en su día a esa Administración, ante el incumplimiento por sus propietarios del deber de conservación respecto al edificio al que se alude en el presente expediente, y para llegar a la ejecución subsidiaria, nos remitimos a lo expuesto en los escritos presentados a la misma, y recogidos también en los informes y propuestas de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, con la única observación de que los mismos deberán referirse actualmente al régimen jurídico previsto al efecto, en la misma línea, en artículos 251 a 260 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

### **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 formular

**RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA**  
para que :

**1.-** En ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia urbanística, y en particular en materia de conservación de la edificación, cumplimentado el trámite de audiencia al último de los copropietarios del edificio al que se refiere el expediente, por su Alcaldía, como órgano municipal competente, se adopte la resolución procedente de ejecución subsidiaria de las obras de reparación consideradas precisas por el informe de la Arquitecta asesora técnica municipal, con cargo a los propietarios del edificio (que en denuncia inicial se decía emplazado frente a C/ La Parra nº 7; y en actuaciones municipales se dice emplazado en C/ Alta, Barrio Bajo, nº 6, o Casa Francho), al haber desatendido éstos los requerimientos para su realización por los mismos.

**2.-** Recordar a los servicios técnicos municipales que los informes técnicos en materia de conservación de la edificación y, en su caso, declaración de ruina, deben contener relación detallada de las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa, de modo que si el importe de las obras a ejecutar supera, en el porcentaje legalmente

establecido, el límite del deber normal de conservación, determinaría la procedencia de declarar la ruina del mismo.

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.

**11 de agosto de 2010**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**