

Expte.

DI-1431/2010-11

**Sr. GERENTE**  
**Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.**  
**C/ San Pablo, 61**  
**50003 ZARAGOZA**  
**ZARAGOZA**

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a deficiencias constructivas en viviendas de protección oficial.

## **I.- ANTECEDENTES**

**Primero.-** Con fecha 6 de septiembre de 2010 tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia DI- 1431/2010, en el que el interesado hacía alusión a que *“es propietario de una vivienda sita en la parcela 12 de Valdespartera, calle Halcón Maltés nº 1 y desde hace un par de años, vienen denunciando la situación en que la que está realizada la impermeabilización de la obra debida a las filtraciones existentes en la misma y las contradicciones en nuestra relación con la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza SMURZ (Promotora) y la constructora.*

*Las viviendas fueron entregadas el 17 de Diciembre de 2008 con un considerable retraso.*

*En el periodo estival del 2009, (Abril - Septiembre) en el momento en que Parques y Jardines, siguiendo su labor habitual, empieza a realizar la conservación del césped de la vía pública, el agua filtra, directamente a los trasteros de la comunidad que se encuentran justo debajo de la calle*

*A lo largo de este periodo del 2009, se habla en repetidas ocasiones con Parque y Jardines y se intenta controlar junto con los vecinos afectados el riego, ya que las pérdidas materiales en un primer momento fueron cuantiosas. Adicionalmente, se habla con la SMURZ y la constructora, vía e-mails o reclamaciones según procedimientos en curso.*

*En Septiembre de 2009 Parques y Jardines emite un comunicado indicando que por su parte las posibles deficiencias quedan subsanadas. Al finalizar dicho periodo estival cesa el riego de la vía pública a lo cual el problema queda pospuesto.*

*En el año 2010, han empezado nuevamente los riegos y las tormentas y el problema ha vuelto a aparecer.”*

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite con fecha 15 de septiembre de 2010, se solicitó información a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. sobre la cuestión planteada, y en particular sobre las actuaciones realizadas por la Sociedad en relación con el problema denunciado.

El 26 de octubre de 2010, al no haberse recibido contestación a la información solicitada se reiteró dicha petición.

El 14 de diciembre de 2010 se recibió un escrito del Gerente de la Sociedad Municipal en respuesta a la información solicitada, en el que manifiesta lo siguiente:

*“Le comunicamos que no se ha podido dar respuesta a la solicitud de información relacionada con la queja recibida desde su Institución, relativa al expediente arriba indicado sobre filtraciones en viviendas sitas en C/ Halcón Maltés, núm. 1, parcela 12 del sector de Valdespartera de Zaragoza, debido a que estamos a la espera de recibir por parte de la empresa constructora informe de las actuaciones llevadas a cabo en dicha parcela.*

*En cuanto dispongamos de dicha información le será remitida a la mayor brevedad posible.”*

De dicha respuesta se dio traslado al interesado el 17 de diciembre de 2010.

**Tercero.-** El 18 de febrero de 2011 transcurridos dos meses desde que la Sociedad Municipal manifestó que remitiría la información una vez recibido el informe de la empresa constructora, y al no haber sido remitida, se envió un recordatorio a la Sociedad Municipal, sin que a fecha de hoy se haya obtenido respuesta alguna.

**Cuarto.-** A pesar de que la falta de respuesta por parte de la Sociedad Municipal, que no ha remitido a esta Institución ningún informe ni dato sobre la cuestión planteada, nos impide analizar si la ejecución de la obra ha sido o no correcta, qué circunstancias concurren, y si se ha realizado algún tipo de actuación, del escrito remitido por el interesado se deduce que:

1.- En el edificio sito en C/ Halcón Maltés nº 1 de Valdespartera (Zaragoza) promovido por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, desde el año 2009, existe un problema de filtraciones que afecta a los trasteros de la Comunidad de propietarios en los que se producen inundaciones y que si bien el origen puede ser el riego del césped y de la vía pública o, las lluvias y tormentas, el problema a subsanar parece que es una inadecuada o deficiente impermeabilización de la zona de trasteros de la Comunidad.

2.- Esta deficiencia ha sido denunciada por los adquirentes de las viviendas en numerosas ocasiones, y si bien por parte de Parques y Jardines

se ha realizado alguna actuación, el problema sigue existiendo dos años después de la ocupación de las viviendas. La Sociedad Municipal promotora del edificio, está pendiente de un informe de la constructora sobre las actuaciones realizadas para solucionarlo, pero a pesar del tiempo transcurrido no ha dado respuesta ni solución a los afectados.

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** Todo comprador tiene derecho a que se le entregue su vivienda conforme con lo proyectado y sin defectos constructivos y en ese sentido, la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación tiene como objetivo prioritario regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios. El capítulo IV de la Ley regula las responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso y las garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

El artículo 27 del Real Decreto 2960/1976 de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial determina que si en el transcurso de cinco años desde la Calificación definitiva de las viviendas se manifestaren vicios o defectos de la construcción que hicieren necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

**Segunda.-** La Sociedad Municipal, como promotora de las viviendas, está obligada a garantizar los requisitos básicos que establece el artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y entre ellos los relativos a la habitabilidad del edificio en lo que se refiere a otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

**Tercera.-**El artículo 19 de la Ley 4/1985 de 27 de junio reguladora de El Justicia de Aragón establece la obligación de colaborar con esta Institución en los siguientes términos:

*"1.- Todos los poderes públicos y entidades afectadas por esta Ley están obligados a auxiliar al Justicia en sus investigaciones.*

*2.- Las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia o a aquel en quien delegue, 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.”*

El artículo 20 señala que las actuaciones que se practiquen durante una investigación se llevarán a cabo con reserva absoluta. El Justicia podrá, no obstante, incluir su contenido en el informe anual a las Cortes o en cualquiera de sus comunicaciones a la Comisión correspondiente.

### **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 he resuelto, formularle la siguiente **Sugerencia**:

Que esa Sociedad Municipal, como promotora del edificio de viviendas sito en la parcela 12 de Valdespartera, C/ Halcón Maltés de Zaragoza, con la mayor brevedad, realice las gestiones oportunas y emita los informes que sean necesarios para determinar las causas de las filtraciones que se producen en los trasteros de las viviendas, y una vez determinadas, se adopten y ejecuten las soluciones técnicas que correspondan a fin de solucionar esa deficiencia, informando de todo ello a los adjudicatarios de las viviendas afectados por el problema.

Asimismo, debo recordarle el deber legal establecido en el artículo 19 de la citada Ley, de colaborar con esta Institución en sus investigaciones

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

Zaragoza, a 19 de mayo de 2011

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**

