

Expte.

DI-304/2011-5

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD  
Plaza Joaquín Costa, 14  
50300 CALATAYUD  
ZARAGOZA**

**ASUNTO:** **Recomendación** relativa a la conveniencia de que desde el Ayuntamiento de Calatayud se actúe con celeridad y diligencia a la hora de llevar a cabo las funciones de inspección urbanística que el Consistorio tiene encomendadas.

#### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 21 de febrero de 2011 tuvo entrada en esta Institución queja en la que se hacía alusión a los siguientes hechos:

En su día, el Ayuntamiento de Calatayud llevó a cabo distintas obras de rehabilitación de la zona conocida como la "Cuesta del Mollo". Los escombros de dichas obras, al parecer, se fueron dejando en el solar del nº X de dicha cuesta, afectando a la finca sita en el nº Y de la misma vía, propiedad de D<sup>a</sup> AAA, llegando a impedirle la entrada en su finca además de haber dado lugar a un expediente de declaración de ruina que, a juicio de la afectada, es consecuencia de la situación de dejadez en la que se encuentra el solar del nº X.

**SEGUNDO.-** A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 8 de abril de 2011 un escrito al Ayuntamiento de Calatayud recabando información sobre las siguientes cuestiones:

1) trabajos realizados por el Ayuntamiento de Calatayud dentro del proyecto de rehabilitación de la "Cuesta del Mollo", y, en particular, sobre sus afecciones a las fincas ubicadas en los nº Y y X de la vía. Con remisión de copia de las resoluciones administrativas dictadas en orden a su ejecución.

2) estado en el que se encuentra actualmente el solar del nº X de la "Cuesta del Mollo",

3) actividades llevadas a cabo por el Consistorio en garantía de que el titular del solar del nº X de dicha cuesta cumple con sus obligación como propietario, (v.g. requerimientos de mantenimiento de su superficie en correcto estado, de limpieza y seguridad del solar...). Con remisión de copia de las resoluciones administrativas dictadas en orden a su ejecución.

4) estado en que se encuentra el expediente de declaración de ruina incoado, en su caso, respecto de la finca sita en el nº Y de la “Cuesta del Mollo”; con remisión de copia.

**TERCERO.-** La respuesta del Ayuntamiento de Calatayud, tras un primer recordatorio en fecha 17 de mayo de 2011, se recibió el 24 de mayo de 2011, y en ella hace constar, textualmente, lo siguiente:

*“De conformidad con lo interesado en el expediente de referencia se INFORMA:*

*a) Que la casa de Cuesta del Mollo nº Y, propiedad de D<sup>a</sup> AAA, ha sido declarada de oficio en situación de ruina, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo del que se acompaña copia.*

*b) Que la situación ruinoso de la casa está produciendo daños a la colindante, situada en un nivel inferior, cuyo propietario se ha dirigido por escrito al Ayuntamiento poniendo de manifiesto la situación de peligro. Se adjunta copia de dichos escritos.*

*c) Que la titular de la casa de Cuesta del Mollo Y mantiene que los daños en su casa se los ha producido la acumulación de escombros en el solar colindante, en Cuesta del Mollo X (se acompañan sus escritos) de propiedad particular.*

*d) Que aún así, el Ayuntamiento, con el fin de atender en lo posible la reivindicación de la interesada procedió a acondicionar el solar colindante levantando un muro de separación entre ambas fincas (se acompaña copia del escrito de la Alcaldía, conteniendo las explicaciones dadas en su día).*

*e) Por cierto, dado que la reclamante no ha procedido a derribar su casa en el plazo de dos meses concedido al efecto, el Ayuntamiento, a instancias de los servicios técnicos va a ejecutarlo subsidiariamente (se acompaña copia del informe técnico) con el fin de eliminar el peligro sobre la casa colindante.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** En este caso, la persona presentante de la queja objeto de este expediente manifiesta su disconformidad con la actuación del Ayuntamiento de Calatayud. En concreto, la afectada hace responsable al Consistorio de la situación de ruina declarada en la que se encuentra una finca de su propiedad, ubicada en el nº Y de la “Cuesta del Mollo” de Calatayud; ruina que, a su juicio, es consecuencia de las obras de rehabilitación realizadas en la zona por el Ayuntamiento y de la situación de dejadez de otro inmueble próximo que se encontraba lleno de escombros y en el que el Ayuntamiento no habría actuado a tiempo exigiendo a su titular el cumplimiento de su deber de conservación del inmueble.

Esta Institución no puede pronunciarse acerca de la posible responsabilidad del Ayuntamiento de Calatayud respecto del estado ruinoso de la finca de la particular afectada. Y ello por cuanto en relación a su situación actual pueden haber concurrido distintas causas cuya comprobación y valoración es una cuestión de prueba ajena a las funciones del Justicia de Aragón.

Ello no obstante, y dentro de nuestra función de supervisión de la actividad de la Administración Pública municipal, en el supuesto que nos ocupa hemos de considerar si el Ayuntamiento de Calatayud, en el ejercicio de sus funciones de policía urbanística, actuó adecuadamente en cuanto a la inspección de la situación en la que se encontraba el solar ubicado en el nº X de la mencionada "Cuesta del Mollo".

**Segunda.-** Al respecto, debe recordarse que la legislación urbanística, y en concreto nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en su art. 251, impone a los propietarios de "*cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles*" la obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, y atribuye a los Ayuntamientos la determinación de las citadas condiciones de conservación, mediante órdenes de ejecución.

Cuando se incumplen los plazos establecidos en las órdenes de ejecución, el art. 255 de la citada Ley de Urbanismo de Aragón faculta al Ayuntamiento para optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la edificación forzosa o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

**Tercera.-** En el caso que se plantea a esta Institución, la afectada ya en el año 2008 se dirigió al Ayuntamiento de Calatayud poniendo en su conocimiento mediante diversos escritos la situación de dejadez y mal estado del solar ubicado en el nº X de la "Cuesta del Mollo", en el que se apreciaba la existencia de escombros que no habían sido retirados y que podían afectar a otras fincas colindantes. Sin embargo, no fue sino hasta mayo de 2009 cuando el Consistorio contestó a la interesada sobre esta cuestión, reconociendo implícitamente los hechos denunciados al acordar el acondicionamiento del solar en cuestión y levantar un muro de separación entre ambas fincas.

En este caso, la tardanza de más de un año del Ayuntamiento de Calatayud en dar respuesta a los escritos de una particular en los que se ponía de manifiesto la situación de abandono en la que se encontraba el solar, con riesgo para terceros, es excesiva; y esta tardanza ha dificultado la búsqueda de una solución a la problemática planteada, todo ello en perjuicio del interés ciudadano en el correcto actuar de la Administración en el control de la actividad urbanística.

Es por ello que se considera procedente sugerir al Ayuntamiento de Calatayud que adopte las medidas que se consideren más adecuadas para que las actuaciones del Servicio de Inspección Urbanística, en supuestos como el planteado, se lleven a efecto desde el primer momento, impulsando el procedimiento de oficio y evitando dilaciones, y concluyendo el expediente con resolución expresa sobre el fondo de la denuncia presentada previa la comprobación de la veracidad o no de los hechos denunciados.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Calatayud la siguiente RECOMENDACIÓN:

Que adopte las medidas que se consideren más adecuadas para que las actuaciones del Servicio de Inspección Urbanística del Consistorio, en supuestos como el planteado, se lleven a efecto desde el primer momento, impulsando el procedimiento de oficio y evitando dilaciones, y concluyendo el expediente con resolución expresa sobre el fondo de la denuncia presentada previa la correspondiente comprobación de la veracidad o no de los hechos denunciados.

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.

**Zaragoza, a 27 de junio de 2011**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**