

Expte.

DI-1400/2011-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 8-08-2011 tuvo entrada en esta Institución queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“A consecuencia del incendio que tiempo atrás calcinó un edificio en Calatayud (en el Justicia se tramitaba el expediente 736/2011-10 por la situación de ruina del inmueble), su casa quedó inhabitable, así como las de otros vecinos. Pero a diferencia de los demás, a los que el Ayuntamiento entregó viviendas para su uso en condiciones aceptables, en su caso no ha podido optar a ninguna, por lo que ahora se encuentra residiendo con su familia en una casa prácticamente en estado de ruina, con las consiguientes incomodidad y peligro que supone para ella y su familia.

Por lo expuesto, solicita la mediación del Justicia de Aragón para que se interese del Ayuntamiento de Calatayud una solución a su problema, al igual que se ha hecho con las demás familias afectadas por el referido incendio.”

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

1.- Con fecha 9-08-2011 (R.S. nº 8603, de 12-08-2011) se solicitó información al Ayuntamiento de Calatayud, y en particular, informe sobre la cuestión planteada en la queja y la posible solución al problema de esta familia, indicando la forma en que se ha actuado respecto de las demás afectadas por el mencionado incendio y si ha habido discriminación en el trato hacia alguno de ellos.

2.- En fecha 25-08-2011 tuvo entrada en esta Institución Informe del Ayuntamiento de Calatayud, R.S. nº 5301, de 23-08-2011, en el que se nos decía :

“En este centro consta expediente abierto sobre D. [X] y su familia, desde el año 2002. Durante este tiempo la familia ha sido perceptora de diversas prestaciones de Servicios Sociales.

A consecuencia del incendio ocurrido en el edificio de la calle Bañuelo nº 9, las diversas familias que lo habitaban debieron de ser desalojadas. Se procedió de

la siguiente manera:

1° Dos ciudadanos argelinos, que ocupaban una de las viviendas, gestionaron un alquiler de forma privada, concediéndoles este Ayuntamiento una ayuda de urgencia para afrontar el pago del primer mes de arrendamiento.

2° Dos de las familias que también residían en el edificio, en un primer momento fueron reubicadas en el Albergue Municipal, a las dos se les ha gestionado una vivienda de alquiler, una de ellas propiedad de Caritas y la otra propiedad del Ayuntamiento.

3° Con respecto a D. [X] se han realizado las siguientes gestiones por parte de este centro:

Se ha iniciado la tramitación de un Ingreso Aragonés de Inserción, se realizará siempre que el beneficiario cumpla las condiciones establecidas en la Ley.

Se considera que de esta forma se podría facilitar la inserción en el mercado de trabajo de D. [X], ya que según consta en su vida laboral, a fecha mayo de 2011, éste ha figurado de alta, en el sistema de la Seguridad Social, 31 días, sin apreciar causas objetivas que le impidan trabajar y sin que su situación sea achacable a la actual crisis económica.

Por otro lado y, aunque la familia manifiesta precariedad económica, se tiene constancia, según el Impuesto de Bienes Inmuebles del municipio de Calatayud, que tanto D. [X] como su esposa D^a [Y] son propietarios al 50% cada uno de los siguientes inmuebles, además de la vivienda afectada por el incendio y situada en la c/Bañuelo n° 9, 2° Dcha:

* Propiedad situada en calle Barranco Soria n° 53.

* Propiedad situada en calle La Paz n° 31.

* Propiedad situada en la calle La Paz n° 2.

Además la familia dispone de una furgoneta de gran volumen.

Por todo lo expuesto anteriormente se considera que desde este servicio se han realizado las gestiones oportunas para solucionar las necesidades que presentaron las familias afectadas, según los recursos de que estas disponían, no apreciando discriminación alguna en el trato hacia D. [X].

Sin otro particular, atentamente."

3.- Mediante escrito de fecha 9-09-2011 (R.S. n° 9366, de 14-09-2011) se dio traslado del precedente informe al presentador de la queja, y con misma fecha (R.S. n° 9367, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Calatayud, y en concreto :

1.- Informe de los servicios técnicos municipales y de los servicios sociales, acerca del estado y condiciones de habitabilidad para el uso de vivienda familiar de los inmuebles de los que resultan propietarios los afectados por el incendio en C/ Bañuelo n° 9, Sr. D. [X] y Sra. Doña [Y], según se nos decía en el informe recibido y al que antes hacíamos referencia, en C/ La Paz 2, C/ La Paz 31, y C/ Barranco Soria n° 53.

4.- Con fecha 19-10-2011 (R.S. n° 10863, de 21-10-2011) se hizo al Ayuntamiento de Calatayud un recordatorio de la petición de ampliación de información.

5.- Y en fecha 9-11-2011 tuvo entrada en esta Institución nueva Información del Ayuntamiento de Calatayud :

“Tal y como solicita en su escrito sobre las condiciones de habitabilidad para el uso de vivienda de los inmuebles de los que son propietarios D. [X] y Dña.[Y] aparte del que se vio afectado por el incendio en C/ Bañuelo n° 9, se adjunta informe técnico sobre el estado de habitabilidad de los inmuebles también de su propiedad situados en C/ La Paz n° 2, C/ La Paz n° 31 y C/ Barranco Soria n° 53.

Informar así mismo que hay una persona interesada en la compra de los pisos del edificio de C/ Bañuelo n° 9 por lo que se esta a la espera de si finalmente esta operación de compra se realiza.”

En Informe del Arquitecto Técnico Sr. S.... C....., al servicio del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Calatayud, y fechado en 2-11-2011, se pone de manifiesto :

“Que una vez recibido el encargo de realizar informe del "Estado y condiciones de habitabilidad para el uso vivienda familiar" de los inmuebles de los que resultan propietarios los afectados por le incendio en C/ Bañuelo n° 9 de Calatayud, Sr. D. [X] y Sra. Doña [Y], ubicados en C/ La Paz n° 2, C/ La Paz n° 31 y C/ Barranco de Soria n° 53, el Técnico que suscribe se pone en contacto con dichos propietarios para poder girar visita de inspección a dichos inmuebles, surgiendo diversos factores hasta poder realizar la citada inspección en fecha 28 de Octubre de 2011.

Las viviendas objeto del informe, se ubican en el Casco antiguo de la Ciudad, siendo su descripción catastral la siguiente:

C/ La Paz n° 2

Referencia catastral.- 3494721XL1739C0001M0

Uso local principal.- Almacén-Estacionamiento

Año construcción.- 1900

Superficie suelo.- 92.00 m2

Superficie construida.- 150.00 m2

C/ La Paz n° 31

Referencia catastral.- 3494105XL1739C0001Q0

Uso local principal.- Residencial

Año construcción.- 1900

Superficie suelo.- 66.00 m2

Superficie construida.- 88.00 m2

C/ Barranco Soria n° 53

Referencia catastral.- 3294608XL1739C0001K0

Uso local principal.- Residencial

Año construcción.- 1900

Superficie suelo.- 20.00 m2

Superficie construida.- 60.00 m2

Se realiza inspección de los inmuebles de C/ La Paz n° 2 y 31, el inmueble de C/ Barranco Soria n° 53, según indica la propiedad esta siendo usado como almacén y no es posible realizar su inspección.

El inmueble de C/ La Paz nº 2, actualmente es un solar en el cual se han iniciado obras de construcción, actualmente esta siendo utilizado como zona de almacén y acopio de metales y otros residuos, por lo tanto dicho inmueble no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, debido a que se trata de un solar.

El inmueble de C/ La Paz nº 31, actualmente según indica la propiedad, esta siendo usado como su vivienda habitual.

Dicho inmueble dispone de tres plantas alzadas, siendo actualmente utilizadas como vivienda las plantas baja y primera.

En planta baja se ubica:

- Zona de aseo (en un patio exterior)
- Zona de cocina-comedor, en la cual tanto los revestimientos de paramentos verticales como las instalaciones de agua, saneamiento e iluminación no reúnen las condiciones mínimas de seguridad y utilización.
- Zona de trastero en una cueva.

En planta primera se ubica:

- Dos Dormitorios y zona de paso.

La vivienda no reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, debido a la inadecuado de sus instalaciones y las condiciones de la misma.

De lo anteriormente analizado, se afirma que las viviendas visitadas NO reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, para poder ser utilizadas como vivienda habitual.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En cuanto a la información inicialmente recibida del Ayuntamiento, en fecha 25 de agosto de 2011, consideramos que, si bien es cierto que se aprecia la labor de los servicios sociales en orden a tratar de dar solución a los problemas de las personas afectadas por el incendio ocurrido en C/ Bañuelo nº 9, la comprobación posterior del estado de los edificios de los que la familia en cuestión aparecía como titular catastral ponen de manifiesto que dichas propiedades, aun siéndolo, no reúnen las condiciones de habitabilidad y seguridad exigibles (en conclusión del informe de servicios técnicos municipales de fecha 2-11-2011 : *“La vivienda no reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, debido a la inadecuado de sus instalaciones y las condiciones de la misma”*. Y refiriéndose al total de las tres propiedades inspeccionadas, concluye : *De lo anteriormente analizado, se afirma que las viviendas visitadas NO reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, para poder ser utilizadas como vivienda habitual.”*).

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, no es menos cierto, que, de conformidad con lo establecido en art. 251.1 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, corresponde a los propietarios de cualesquiera edificaciones la obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. Y a tal efecto, añade : *“... realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”*.

En relación con dicha obligación, la Ley faculta al Ayuntamiento, y concreto a su Alcalde, para ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones en las condiciones antes indicadas. Y corresponde a los servicios técnicos municipales determinar cuáles sean las obras y reparaciones precisas, su valoración económica, por si tales reparaciones excedieran del límite de la obligación de conservación y dieran lugar a la declaración de ruina, y, en su caso, el plazo estimado preciso para ejecución de las obras a ordenar.

A la vista de la información recibida sobre el estado de la vivienda en la que, actualmente, residen los afectados presentadores de queja, consideramos que éstos, en tanto que propietarios del inmueble, no han cumplido con su obligación de conservación y mantenimiento del edificio en condiciones de uso. Y corresponde al Ayuntamiento ordenar las obras precisas (insistimos, previa concreción de las mismas por sus servicios técnicos), llegando, en su caso, a la ejecución subsidiaria con cargo a la propiedad.

TERCERA.- Y, entre tanto, dada la situación producida en la vivienda que antes venían ocupando los presentadores de queja, en C/ Bañuelo nº 9, sin perjuicio de la obligación que les atañe de reparar la vivienda sita en C/ La Paz nº 31, conforme a la orden de ejecución que dicte la Alcaldía, atendiendo al informe técnico que especifique las obras, su valoración y plazo de ejecución, si ésta última no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, procede recomendar al Ayuntamiento la búsqueda de una solución temporal de realojo, como se hizo en el caso de los otros afectados por el antes citado incendio del edificio en que tenían su vivienda.

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD, para que por los servicios técnicos municipales, ampliando el informe emitido con fecha 2-11-2011, determinen las obras precisas para reparación de la casa sita en C/ La Paz nº 31, propiedad de los afectados por incendio en C/ Bañuelo nº 9 y presentadores de queja, y, en base a dicho informe, se ordene a éstos, como propietarios, las obras precisas, su valoración y plazo de ejecución estimado, atendiendo a la situación económica familiar y disponibilidad de recursos para hacer frente a dicha obligación, salvo que proceda, en su caso, la declaración de ruina, y consecuente demolición.

Y, entre tanto se ejecutan dichas obras, procede recomendar al Ayuntamiento la búsqueda de una solución temporal de realojo, como se hizo en el caso de los otros afectados por el antes citado incendio del edificio en que tenían su vivienda. Para este supuesto último, se recomienda al Ayuntamiento prosiga las gestiones iniciadas, en su día, ante "Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U." y el

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, y nos remitimos a la resolución que por esta misma Institución se ha dictado en Expediente de queja tramitado con referencia DI-736/2011-10.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 28 de noviembre de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCIA VICENTE