

Expte.

DI-1449/2009-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE AYERBE
Plaza de Aragón 40
22800 AYERBE
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 13-08-2009 tuvo entrada queja individual.

SEGUNDO.- En la misma, entre otras cuestiones, se exponía :

“ Me pongo en contacto otra vez con usted, referente al expediente DI-300/2004-10, gracias a ustedes, pudimos conseguir que se hiciera una limpieza del corral, el cual vuelve a estar lleno de maleza y en el que podría producirse un incendio que afectaría a los edificios colindantes, como desde la fecha que se hizo, eso no ha llevado ningún mantenimiento, volvemos a estar como al principio, con los riesgos de peligro, es lamentable pero este Ayuntamiento no ve la seriedad del asunto, sólo la verá cuando ocurra una desgracia

Así que les ruego una vez más, se dirijan al Ayuntamiento de Ayerbe para que cumplan con las obligaciones que les conlleva, el saber mantener y el bien estar del pueblo y de sus habitantes....”

En Expediente de queja previamente tramitado en esta Institución, con referencia DI-300/2004-10, se formuló la siguiente SUGERENCIA :

“Que por el Ayuntamiento de Ayerbe, a la vista de los informes técnicos emitidos y a los que se ha hecho referencia, se proceda, previa audiencia de los propietarios, a la declaración formal de ruina del edificio, si no lo hubiera ya hecho en la resolución expresa a la que se alude, pero que no nos ha sido comunicada, acordando la total o parcial demolición del edificio, y se proceda, con la máxima urgencia, a la ejecución subsidiaria, a la vista de la inactividad de la propiedad, de las obras de reparación o de demolición que procedan en relación con la situación de deterioro del edificio, para evitar peligros para terceras personas y daños a los edificios colindantes, así como las de limpieza y desbroce de maleza, sin perjuicio de repercutir el coste de dichas actuaciones a los propietarios del inmueble.”

A dicha Sugerencia no se dio respuesta por parte del Ayuntamiento destinatario.

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

1.- Con fecha 9-09-2009 (R.S. nº 8738, de 14-09-2009) se solicitó información al Ayuntamiento de Ayerbe, haciendo mención a los antecedentes de la Sugerencia previamente formulada en Expte. DI-300/2004-10, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están atribuidas, en relación con el estado de conservación y, en su caso, con la instrucción y resolución de expediente de declaración de ruina, del edificio situado en Plaza Ramón y Cajal nº 46, en esa localidad.

2.- Informe actualizado, de los servicios técnicos municipales sobre el estado de limpieza y salubridad del corral del antes citado inmueble, sito en Plaza Ramón y Cajal nº 46, y resoluciones adoptadas al respecto por esa Administración, en uso de las competencias que le están atribuidas en artículos 184 y siguientes de la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

2.- La petición de informe municipal fue reiterada con fecha 16-10-2009 (R.S. nº 9842, de 19-10-2009).

3.- En fecha 9-11-2009 recibimos un primer informe municipal, que nos decía :

“En contestación a su escrito con fecha 9 de septiembre (R.S. nº 8738, de 14-09-2009 y 16 de octubre (R.S. nº 9842, de 19 de octubre de 2009) y relativo a la queja formulada en relación con el inmueble sito en Plaza Ramón Y Cajal 46, adjunto se remite copia de los expedientes tramitados hasta la fecha y a partir de los expedientes ya remitidos en su día con fecha 29 de junio de 2007, indicando que actualmente debido a la resolución judicial de no demolición del mueble de autos, en el citado inmueble se llevaron a cabo diferentes medidas de urgencia que debía tomar la propiedad, por lo tanto se está a la espera de poder emitir otro informe técnico para poder volver a evaluar su estado de conservación, para todo lo cual aún se debe solicitar el permiso al Juzgado, para que se nos permita entra para su valoración.”

A dicha comunicación municipal se adjuntaba copia de Informe técnico, de la Arquitecta asesora de urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 15-04-2008, en el que, a solicitud del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Huesca, se hacía constar:

“En vista a la solicitud realizada por parte del Contencioso Administrativo nº 1 de Huesca, de aportar un informe técnico que evalúe el

estado del inmueble sito en la calle Ramón y Cajal n° 46 de Ayerbe y en el que se precisen las concretas actuaciones adicionales que serían, en su caso, necesarias para garantizar la seguridad del inmueble hasta que se dicte sentencia en el procedimiento seguido en dicho Juzgado, la técnico que suscribe informa lo siguiente:

En fecha 11 de abril de 2008 se efectuó por quien suscribe visita de inspección del edificio situado en la calle Ramón y Cajal n° 46.

El examen del mismo nos lleva a la ratificación de los informes anteriores sobre la situación de ruina de edificio que presenta, como constaba en dichos informes, un agotamiento generalizado de elementos estructurales o fundamentales, evidenciado por las actuaciones que deberían llevarse a cabo como son las siguientes :

Consolidación de todas las paredes de carga de piedra, de ladrillo y de. tapial existentes, e incluso ejecución de nuevos muros de carga.

Reparación de forjados e incluso sustitución completa de los forjados, no solo de las zonas hundidas sino de todo el forjado, mediante la sustitución de las vigas o correas más deterioradas (existen vigas metálicas con grado de oxidación avanzado y vigas de madera muy deterioradas).

Sustitución de la cubierta, mediante nueva estructura y nuevo tablero de cubierta.

Reparación y renovación de las instalaciones de electricidad, saneamiento, agua potable, ventilación, extracción de humos.

- Dado el paso del tiempo la situación de ruina técnica se ha visto incluso agravada puesto que advertimos la existencia de forjados derruidos después de su apuntalamiento.

Las medidas tomadas por la propiedad para el mantenimiento del edificio son insuficientes, ya que estas se limitaban a eliminar peligros que pudiera ocasionar de cara a los viandantes, y no se ha tomado por parte de la propiedad ninguna medida en cuanto a la estructura del edificio.

Las actuaciones adicionales a realizar de manera urgente para garantizar la seguridad del inmueble hasta que se dicte sentencia son las siguientes:

Apuntalamiento completo de todos los forjados, de manera que las cargas de la cubierta y de los forjados sucesivos se transmitan a través de los puntales hasta la base del edificio.

Apuntalamiento de las cabezas de correas de cubierta en su encuentro con los muros portantes, ya que algunas han provocado grietas importantes en los muros medianeros y otras se encuentran descabezadas, es decir no tienen apoyo en alguno de sus extremos. Además estas correas se encuentran con flechas importantes.”

También se nos adjuntaban copias de actuaciones judiciales, en Juzgado nº 1 de lo Contencioso-Administrativo de Huesca.

4.- Vista la información municipal precedente, volvimos a dirigirnos al Ayuntamiento de Ayerbe, con fecha 11-11-2009 (R.S. nº 10.915, de 16-11-2009) para que nos ampliase la información remitida, “ ... porque a la vista de la documentación que se nos adjunta, gran parte de la cual se refiere a actuaciones del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Huesca, parece haber un procedimiento contencioso-administrativo (con nº 205/2007, promovido por D. R... N... G... contra la actuación del Ayuntamiento), por lo que rogamos que de ser así nos confirmen si dicho procedimiento sigue pendiente de Sentencia, o si la misma ya se dictó, en cuyo caso les rogamos nos hagan llegar copia de la misma.” Y en relación con el Informe técnico actualizado sobre el estado del inmueble y del patio o huerta del mismo, “rogamos nos informen de las actuaciones efectuadas para obtener autorización judicial de entrada al mismo, en Plaza Ramón y Cajal, 46, y se nos dé traslado del Informe emitido tras dicha visita de inspección.”

5.- Y con misma fecha anterior (R.S. nº 10.914), nos dirigimos a la persona presentadora de queja, para que nos confirmase si había comparecido en el procedimiento judicial y si tenía conocimiento acerca de la resolución judicial, en su caso.

6.- En informe del Ayuntamiento de Ayerbe, recibido en fecha 18-12-2009, se nos decía :

“En contestación a su escrito con fecha 11 de noviembre (R:S. nº 10915,) y relativo a la queja formulada en relación con el inmueble sito en Plaza Ramón y Cajal 46,adjunto se remite ampliación de información, ya remitida en su día:

Fotocopia de medida provisionalísima, consistente en la paralización de la demolición.

Una vez paralizado, se instó a la propiedad, para ejercitar determinadas obras en el inmueble, las cuales se realizaron.

En fecha 5 de noviembre de 2008 se realizó una nueva inspección al inmueble por los servicios Técnicos del Ayuntamiento (se adjunta fotocopia),

de los mismos no consta en el Ayuntamiento se haya procedido a solicitar la correspondiente licencia de obra, y para poder revisar dicho inmueble, se tendría que volver a solicitar autorización judicial para la entrada.

Por todo lo expuesto, se esta a la espera de que la propiedad, proceda a realizar los citados arreglos en el inmueble, si no se tendría que volver a iniciar procedimiento de Ruina inminente (si fuese así informado por los servicios técnicos del Ayuntamiento), y visto los antecedentes de la propiedad, probablemente, se llegaría a otro juicio en el Contencioso-Administrativo.”

El informe técnico municipal adjunto, de fecha 5-11-2008, hacía constar :

“Realizada visita de inspección y comprobación al inmueble sito en la Plaza Ramón y Cajal, 46 de Ayerbe junto con la arquitecta municipal D. C... I... L... el pasado 22 de octubre de 2008 con el objeto de continuar la tramitación del expediente sobre el estado ruinoso del mencionado inmueble dado que no existen evidencias de que la propiedad haya tomado medidas para su rehabilitación y realizada también visita por parte del técnico que suscribe con fecha 29 de octubre de 2008 al inmueble contiguo y medianero sito en la Plaza Ramón y Cajal, 45 dadas las reiteradas quejas de su propietaria D^a. A... M... T..., vengo a informar lo siguiente:

1°.- El inmueble de Plaza Ramón y Cajal 46 dada su edad, nula conservación y nulo mantenimiento en los largos últimos años, (salvo puntuales reparaciones efectuadas tras la apertura del expediente de ruina en muros medianeros, en balcones de fachada principal y diversos apuntalamientos en cubiertas y forjados intermedios), dado su estado total de dejadez en cuanto a limpieza interior en sus distintas dependencias y exterior en sus patios traseros con crecimiento incontrolado de malezas y zarzas y dadas también las ruinas de edificaciones en planta baja anexas al edificio principal, ofrece todo ello una sensación global que podríamos definir como ruinoso y sobre todo, sin lugar a dudas -ya no es una sensación sino una constatación -, ofrece un estado de molestia e incluso insalubridad para colindantes y vecinos en general, pudiéndose llegar a colapsos parciales (cubiertas, forjados y fachadas) con afectación directa también a las edificaciones colindantes o medianeras si no se actúa de forma urgente e inmediata cuando menos en aquellas zonas que mas adelante se especifican.

2°.- Si que es cierto que se constatan diversas patologías importantes que son las que inciden directa y negativamente al inmueble colindante y medianero, es decir, Plaza Ramón y Cajal, 45 y en otros momentos (¿) Plaza Ramón y Cajal, 43 (no sabemos nada de la posible incidencia respecto

del otro medianero), que enumero a continuación y que realmente son las que se deben subsanar de forma urgente e inexcusable sin perjuicio de que el edificio y sus instalaciones necesitan una rehabilitación integral para adecuarlo a los requisitos básicos actuales de seguridad, funcionalidad y habitabilidad que la legislación exige:

a) El estado generalizado de la cubierta es deficiente, con goteras apreciables en zonas medianeras y colapso puntual de su estructura portante y cubrición en el faldón hacia la fachada principal. Estas patologías han ocasionados desperfectos, infiltraciones y humedades constatados en muros medianeros y falsos techos del inmueble contiguo (Plaza Ramón y Cajal, 45) desde hace años y en la actualidad, sin que se hayan tomado medidas definitivas al respecto.

El que suscribe considera necesario, cuando menos en una fase inicial y siempre teniendo en el punto de mira la necesidad de una rehabilitación integral del edificio que debe sustituir la cubierta en su totalidad y de forma urgente realizar las obras necesarias e imprescindibles para garantizar su seguridad estructural e impermeabilización que evite daños colaterales y propios.

b) Se ha constado desde hace algunos años problemas de estabilidad de muros de la fachada posterior del inmueble esquina con el muro medianero del inmueble de Plaza Aragón, 45 e incluso muro de la fachada posterior de este último, con incluso colapso de parte de los muros medianeros en distintos tramos en altura, que se han reparado puntualmente desde el interior del inmueble sito en Plaza Aragón 46, todo ello sin incidir en el problema de inicio que podría ser asentamientos de cimentaciones agravadas por infiltraciones de agua de lluvia. Es complicado realizar una inspección completa de esta zona ya que el acceso a estos muros de fachada (posterior) se dificulta en el inmueble n° 46 por la proliferación de malezas y zarzas y en el inmueble n°.45 al lindar en planta baja con un anexo al inmueble IV 46 de escasa entidad constructiva que se encuentra en total estado de ruina.

A criterio de este técnico, parecería razonable pensar que las aguas de lluvia no recogida por razones obvias y que inciden en la zona posterior (patio y edificación en ruinas) genera importantes humedades que han podido ir minando los fundamentos y zonas inferiores de los muros de carga ocasionando asientos que se manifiestan con las fisuras y grietas existentes en Plaza Aragón, 45 y 43, las fisuras y grietas de Plaza Aragón, 46 y los colapsos ya "arreglados" en esta última.

Se considera necesaria y urgente una limpieza de la zona de patio interior junto a muros de fachada posterior y el derribo de la edificación

anexa en planta baja al inmueble de Plaza Aragón, 45 que es perteneciente al nº 46, para proceder, si es preciso, a un recalce de cimentación y saneado de muros con objeto de consolidar las edificaciones, además de proceder a la limpieza del saneamiento que seguramente debe existir en el patio interior o en su defecto a su ejecución para que la evacuación de aguas pluviales sea correcta y no incida negativamente en las edificaciones.

3º.- El resto de edificio, una vez subsanadas de forma urgente las graves patologías anteriormente descritas y salvo vicios ocultos y ha falta de un estudio integral del mismo, puede considerarse que no presenta riesgo inminente de colapso; y teniendo en cuenta que la demolición del mismo tiene una repercusión económica importantísima sobre todo si se ejecuta subsidiariamente, parece razonable y urgente acometer las obras de reparación arriba descritas e instar a la propiedad a que realice las obras de rehabilitación necesarias para evitar el progresivo deterioro del inmueble y no perjudicar y poner en riesgo los edificios contiguos o medianeros, a los vecinos o a terceras personas.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Esta Institución, como no puede ser de otro modo, toma constancia de las actuaciones judiciales habidas en relación con la procedencia o no de demolición de la edificación sita en Plaza Ramón y Cajal nº 46, de Ayerbe, y al respecto nos consta que el Auto de 18 de mayo de 2007, del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Huesca, adoptó la medida provisionalísima *“consistente en la suspensión de la demolición del inmueble sito en la Plaza Ramón y Cajal nº 46, de Ayerbe, sin perjuicio de que la Corporación deba adoptar las correspondientes medidas para garantizar la seguridad de las personas y bienes y de que, en su caso, deba actuarse lo que proceda si se produjera una situación de ruina inminente”*, y que otro Auto posterior, de 25 de mayo de 2007, vino a mantener; culminando en el Auto de 26 de octubre de 2007, que venía a considerar necesaria *“la presentación de un proyecto técnico suscrito por profesional competente, en el que se abordase la realización de medidas de seguridad en relación, al menos, con la cubierta y forjados”*

SEGUNDA.- Parece, pues, poder concluirse que la situación de ruina del edificio al que nos referimos, es cuando menos discutible, y ha sido discutida e impugnada jurisdiccionalmente por la propiedad, con el resultado antes mencionado, en lo que nos ha sido dado conocer.

Aunque no es menos cierto que esas mismas resoluciones judiciales no eximen al Ayuntamiento de las obligaciones legales de la Corporación, en

orden a garantizar la seguridad de personas y bienes, adoptando aquellas precauciones que sean precisas a tales efectos, y que no impide la actuación de Alcaldía en caso de que se produjera una situación de ruina inminente.

TERCERA.- Con independencia de la situación o no de ruina, en lo que al edificio se refiere, la queja planteada incidía también en el estado del terreno situado detrás de la casa, que, si bien había sido objeto, según se reconocía, tras lo actuado por esta Institución en el Expte. 300/2004, pasado el tiempo habría vuelto a estar en situación de falta de limpieza, con lo que ello supone de incumplimiento de la obligación que a la propiedad incumbe de mantener los terrenos en debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, turística y cultural (art. 251.1 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo).

CUARTA.- Para determinar si la situación de dichos terrenos es adecuada o no al cumplimiento de tales obligaciones, parece necesario que, por parte de los servicios técnicos municipales, se gire periódica inspección de los mismos, y a la vista del estado observado, se propongan a la Alcaldía las órdenes de ejecución que procedan, su plazo de ejecución, y, en su caso, la aplicación de multas coercitivas para su cumplimiento por la propiedad, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la ejecución subsidiaria municipal.

Si para ello, por razón de que el acceso a dichos terrenos sólo es posible a través de la edificación a que se alude, resulta preciso recabar la autorización judicial, el Ayuntamiento está legitimado para solicitarla, como parte de su actuación administrativa, y por tanto ello no tiene que suponer excusa para la inactividad municipal, como tampoco la eventual posibilidad de que, contra las actuaciones municipales se pueda interponer recurso contencioso-administrativo. Por tanto, consideramos que, pasado un plazo suficiente para que la propiedad haya realizado arreglos en el inmueble, tanto en la edificación, como en los terrenos de la parte trasera, procede girar una inspección municipal y adoptar, en su caso, las medidas que, en su caso, procedan.

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 SUGERENCIA al AYUNTAMIENTO DE AYERBE, para que se ordene a sus servicios técnicos, previa solicitud, si fuera preciso, de la

autorización judicial para entrada en el edificio sito en Plaza Ramon y Cajal nº 46, la inspección periódica del citado inmueble, tanto del edificio como de los terrenos de su parte trasera, para comprobar el estado de uno y otros, y a la vista de ello, se emita informe y propuesta de medidas a ejecutar por la propiedad, para dar cumplimiento a las obligaciones a que se refiere el art. 251 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo.

Y para que, por esa Alcaldía se dicten las órdenes de ejecución que, como resultado de cada una de tales inspecciones periódicas, se consideren procedentes, y se notifiquen a la propiedad del inmueble, con determinación del las actuaciones a realizar, y de su plazo de ejecución, así como con advertencia de las multas coercitivas que pudieran imponerse hasta el cumplimiento de lo ordenado, y, en su caso, de la posible ejecución subsidiaria por parte de ese Ayuntamiento, a costa de la propiedad.

Sugerimos asimismo, que de tales actuaciones municipales, en caso de ser aceptada nuestra resolución, se mantenga informados a los propietarios de edificios colindantes, como interesados.

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, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 15 de diciembre de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE