

Expte.

DI-977/2011-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE TERUEL
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1
44071 TERUEL
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 1-06-2011 se acordó la incoación de Expediente de oficio, “... para recabar información del Ayuntamiento de Zaragoza, sobre las actuaciones desarrolladas en los años en que viene haciendo control del estado de conservación de la edificación, mediante revisión periódica de los edificios de determinada antigüedad, y asimismo para recabar información de los Ayuntamientos de Huesca y de Teruel, sobre cuál sea el estado del ejercicio de las competencias municipales en materia de control del estado de conservación de los edificios, a los efectos de dictar órdenes de ejecución, en su caso, o de incoar Expedientes de declaración de ruina, si hubiera lugar”.

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

1.- Con fecha 8-06-2010 se solicitó información a los Ayuntamientos de Zaragoza (R.S. nº 6157, de 9-06-2011), de Huesca (R.S. nº 6156), y de Teruel (R.S. nº 6158) sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración Local, en relación con las actuaciones que por la misma se realizan, en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas, en materia de inspección, control y revisión periódica del estado de los edificios, con sucinta referencia a los medios personales, técnicos y materiales destinados a ello, así como a los informes elaborados al respecto por sus servicios técnicos competentes, órdenes de ejecución dictadas o expedientes de declaración de ruina incoados, declaraciones de ruina inmediata y medidas de seguridad adoptadas, y comprobaciones efectuadas sobre cumplimiento de las órdenes dictadas, y sobre actuaciones de ejecución subsidiaria desarrolladas, en caso de incumplimiento de los propietarios requeridos, todo ello a lo largo del último año, y si fuera posible, por referencia comparativa a datos disponibles de años anteriores.

2.- La petición de información fue objeto de recordatorio a los tres Ayuntamientos, con fecha 8-07-2011 (R.S. nº 7398, de 12-07-2011, al Ayuntamiento

de Zaragoza; R.S. nº 7399, al Ayuntamiento de Huesca; y R.S. nº 7397, al Ayuntamiento de Teruel).

3.- En fecha 19-08-2011 recibimos Informe del Ayuntamiento de Huesca, en el que el Jefe del Servicio de Urbanismo, hacía constar :

“1.- ENCARGO Y OBJETO DEL INFORME

Se redacta por encargo de la Alcaldía-Presidencia con el fin de dar cumplimiento a la solicitud del Excmo. Sr. Justicia de Aragón de información, expresada mediante escrito de fecha 8 de junio del corriente y reiterada el 8 de julio. La información que solicita el Justicia se refiere a la actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Huesca en materia de control e inspección periódica del estado de los edificios, órdenes de ejecución y expedientes de ruina.

2.- EL CONVENCIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE HUESCA DE LA NECESIDAD DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Huesca es consciente de la necesidad de reforzar las políticas en esta materia. Esta toma de conciencia es clara, tanto por parte de los Servicios Técnicos de Urbanismo como del Gobierno Municipal, pero se encuentra -no obstante- con la dificultades derivadas de la escasez de medios y recursos técnicos que tradicionalmente ha caracterizado una administración municipal, como la de la ciudad de Huesca, que, sin perjuicio de su condición de capital de provincia, dispone de un limitado presupuesto como consecuencia, principalmente, de su pequeño tamaño.

No obstante, en la medida de sus posibilidades, el Ayuntamiento está dando pasos para afrontar esta tarea del modo más efectivo posible. En este sentido, la reorientación de la tareas del Servicio Municipal de Urbanismo hacia una progresiva mayor dedicación al control del estado de la edificaciones y a su conservación, es un hecho. En tal sentido, viene al caso citar un extracto del informe que, respecto a la necesidad de dotarse de un puesto de trabajo cuyas tareas se centren principalmente en esta materia, se realizaba recientemente:

"El ámbito de la disciplina urbanística, especialmente en lo referente a la Conservación de la Edificación es un asunto que cobra cada día más importancia en la actividad municipal en materia de urbanismo. Además de la necesidad imperiosa y prioritaria de garantizar la seguridad de personas y bienes, dicha importancia viene dictada por la nueva sensibilidad en materia de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico, que se ha traducido en las mayores exigencias que, al respecto, han introducido los nuevos códigos legislativos.

Esta nueva situación, así como el hecho de que, tras el colapso del "boom" inmobiliario de los años inmediatamente precedentes, la actuación sobre los espacios urbanizados y edificios existentes va a constituirse en protagonista de las tareas urbanísticas de los ayuntamientos, exige adaptarse a los nuevos tiempos reorientando los medios humanos, técnicos y materiales. El Ayuntamiento de Huesca, sensible a esta nueva situación, proyecta actuaciones en esta materia (Plan especial de los Cosos, Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, etc.) que no podrán ser llevadas a cabo efectivamente si no conseguimos una acción metódica y continuada, lo que, sin duda, exige una readaptación de tareas y medios para llevarlas a cabo".

Pero esta tarea no puede relegarse exclusivamente a los servicios técnicos de arquitectura y urbanismo, sino que es precisa una correcta coordinación entre la distintas áreas municipales. En tal sentido, el informe del Servicio de Urbanismo antes citado, realizado con ocasión de la propuesta de reorientación de un puesto de la RPT que ha quedado vacante por motivo de jubilación, concretaba:

"De todo ello surge la urgente necesidad municipal de reorganizar las tareas relativas a la tramitación de órdenes de ejecución tendentes a la conservación de la edificación por parte de sus propietarios y al mantenimiento de edificios y solares en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La inexistencia de una infraestructura municipal de carácter técnico-administrativo, dedicada específicamente a estas tareas, imposibilita la necesaria continuidad en las actuaciones, causa principal de que los expedientes tiendan a prolongarse y a perder operatividad. Téngase en cuenta que este tipo de actuaciones, para ser efectivas, requiere coordinar medidas y personal tanto de carácter técnico como económico-administrativo, con un estricto control de los plazos y de su cumplimiento, así como adoptar las medidas disciplinarias y de ejecución subsidiaria cuando proceda. Esta necesidad de coordinación y la de arbitrar instrumentos coercitivos, como la sanciones o la ejecución subsidiaria y la posterior recuperación de las cantidades adelantadas por el Ayuntamiento, afecta a personal de perfil técnico (Urbanismo), jurídico (Secretaría) y económico (Intervención). Desde esta configuración básica de tareas, y teniendo en cuenta la distribución del trabajo en el conjunto del Servicio, entiendo que el puesto -sin perder nunca, como el resto de puestos del Servicio de Urbanismo, su carácter polivalente- debería dedicarse, principalmente, al campo de la Disciplina Urbanística (en el que se enmarca el de la conservación de la edificación)".

3.- ACTUACIONES LLEVADAS A CABO

En la actualidad, se está trabajando en una doble dirección: Por un lado, mediante la intensificación, puesta al día y seguimiento continuo de los expedientes que venían arrastrándose de años anteriores y se encontraban sin concluir. A tal fin, se desarrolla el proyecto denominado "Seguimiento y control de las condiciones de conservación y seguridad de la edificación en la ciudad de Huesca". Estas actuaciones se desarrollan hasta el momento sobre la base de las disposiciones legales directamente aplicables y tiene por objeto abordar aquellos casos más urgentes por la situación de deterioro constructivo de determinados edificios. Será una labor a mantener permanentemente, pues se centra en los casos que puedan surgir al margen de cualquier labor de inspección periódica, regulada y protocolizada, como las que puedan derivarse de la ordenanza de Inspección Técnica de Edificios.

Por otro lado, reforzando la potestad normativa municipal en la materia y normalizando de forma periódica las inspecciones a través de la Ordenanza municipal reguladora del deber de la inspección técnica de edificios (ITE), actualmente en tramitación

3.1. PROYECTO "SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE HUESCA".

En la línea apuntada anteriormente, y en la actualidad, el Ayuntamiento está desarrollando un proyecto que tiene por objeto la puesta al día de los expedientes relacionados con la conservación de la edificación y el seguimiento y cumplimiento

de las consiguientes órdenes de ejecución, así como intensificar las actuaciones de inspección y control en esta materia mediante medidas técnico-administrativas encaminadas a la detección de problemas existentes, la cuantificación económica de las obras a ordenar para la restitución de las adecuadas condiciones de los edificios, el dictado por la alcaldía de las necesarias órdenes de ejecución y el seguimiento del cumplimiento de las mismas. En el marco de dicho proyecto, se ha creado una base de datos específica –sin perjuicio del reflejo que los expedientes correspondientes tienen en el programa general de gestión de expedientes municipales- que posibilita una ágil gestión de las actuaciones, lo que conlleva un adecuado seguimiento de todos los aspectos relevantes, como el cumplimiento de plazos, elaboración de previsiones relativas a necesidades presupuestarias que posibiliten la actuación subsidiaria por parte del municipio cuando resulte necesario, etc. Se encuentran en estudio medidas a desarrollar a través de ordenanzas fiscales, tanto de tipo sancionador y disciplinario, como las multas coercitivas, como de fomento a la rehabilitación, referidas éstas a las posibles subvenciones municipales para la realización por los particulares de obras cuya ejecución sea ordenada por el ayuntamiento y que superen el deber normal de conservación. Todas estas medidas van encaminadas a conseguir un adecuado marco de derechos y obligaciones de la propiedad inmobiliaria, en el que se garantice la efectiva conservación del parque edificado de la ciudad; especialmente, y en primer lugar, en lo que se refiere a las condiciones básicas de seguridad.

Para llevar a cabo este proyecto, se ha reforzado temporalmente la dotación del Servicio de Urbanismo a través del Programa de Colaboración con las Corporaciones Locales que desarrolla el Instituto Aragonés de Empleo (INAEM), con el que se han suscrito dos convenios de colaboración; uno en 2010 y otro en el presente año, que han permitido la contratación de personal para colaborar con estas tareas. El programa de 2011, actualmente en vigor tiene un importe de 37.373,16 € y ha permitido la contratación de una persona de perfil administrativo y otra de perfil técnico (arquitecto técnico) durante seis meses. Ambos están reforzando el equipo municipal en las tareas relacionadas con el proyecto, en las que están muy directamente implicados otros técnicos municipales, incluyendo el Jefe del Servicio. Existen instrucciones muy claras, por parte de la Alcaldía, en el sentido de conjugar la efectividad del cumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares con una cierta flexibilidad y colaboración por parte municipal.

En estos momentos, y como resultado del trabajo realizado en el último año, en el marco de este proyecto, se encuentran detectados e incorporados a la base de datos, día a día, todos los casos conocidos con problemas de este tipo. A fecha de hoy, la situación de estos expedientes -algunos de reciente apertura; otros provenientes de años anteriores arroja el siguiente balance:

EXPEDIENTES EN CURSO

Iniciados año 2011	17
Iniciados año 2010	16
Iniciados año 2009	7
Iniciados año 2005	1
TOTAL EN CURSO	41

EXPEDIENTES CERRADOS

Iniciados año 2011	8
Iniciados año 2010	25

<i>Iniciados año 2009</i>	5
<i>Iniciados año 2008</i>	11
<i>Iniciados año 2007</i>	8
<i>Iniciados año 2006</i>	5
<i>Iniciados año 2005</i>	2
TOTAL EN CURSO	64

3.2. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Por otra parte, se encuentra en tramitación la citada ordenanza, a la que, se le incorporara las adaptaciones necesarias con arreglo al Decreto Ley 8/2011. Esta ordenanza constituirá el nuevo marco normativo específico municipal en la materia y vendrá a amparar en mayor medida las actuaciones ya iniciadas, que son las que se han señalado en el apartado anterior.”

4.- La petición de información fue objeto de un segundo recordatorio a los Ayuntamientos de Zaragoza, con fecha 14-09-2011 (R.S. nº 9443, de 19-09-2011), y al Ayuntamiento de Teruel, con R.S. nº 9444, de misma fecha.

5.- En fecha 5-10-2011 recibimos un muy completo y documentado Informe del Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, fechado en 28-09-2011, que nos decía :

“En atención a la petición de información sobre las actuaciones municipales en control e inspección periódica del estado de edificios, órdenes de ejecución y expedientes de ruina y en concreto "sobre las actuaciones que por la misma se realizan en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas, en materia de inspección, control y revisión periódica del estado de los edificios con sucinta referencia a los medios personales, técnicos y materiales destinados ello, así como a los informes elaborados al respecto por sus servicios técnicos competentes, órdenes de ejecución dictadas o expedientes de declaración de ruina incoados, declaraciones de ruina inmediata y medidas de seguridad adoptadas y comprobaciones efectuadas sobre cumplimiento de las órdenes de dictadas y sobre actuaciones de ejecución subsidiaria desarrolladas, en caso de incumplimiento de los propietarios requeridos, todo ello a lo largo del último año, y si fuera posible, por referencia comparativa a datos disponibles de años anteriores”, se procede a emitir el siguiente

INFORME

La competencia municipal atribuida en la Ley de Urbanismo de Aragón, en los art. 251 y ss se ejerce en este Ayuntamiento de Zaragoza por la Gerencia Municipal de Urbanismo a través del Servicio .de Inspección y su Sección Jurídica y Técnica del Deber de Conservación. La Sección Jurídica consta de un Letrado, tres Jefes de Negociado (uno para órdenes de ejecución en solares, otro para órdenes de ejecución en edificios y otro para tramitar licencias de derribo, devoluciones de aval y cobros de las ejecuciones subsidiarias) y tres administrativas para gestionar la Inspección Técnica de Edificios. Los expedientes son informados técnicamente en la Sección Técnica integrada por un Arquitecto, un Arquitecto Técnico, un

Inspector Auxiliar y un Oficial Albañil, así como por los técnicos del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico (un Arquitecto y dos Arquitectos Técnicos).

Pasamos a detallar la gestión de los distintos procedimientos englobados en dicha competencia.

PROCEDIMIENTOS DE ORDEN DE EJECUCIÓN

Los expedientes pueden iniciarse de oficio o a instancia de parte a partir de denuncias particulares o de la Policía Local y de partes de Bomberos. Una vez iniciado el expediente se da el oportuno trámite conforme a las premisas establecidas por la actual Ley 30/92 de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, así los actos de ordenación e instrucción, constituirán todas aquellas actuaciones administrativas tendentes a impulsar de oficio el expediente y conseguir la máxima celeridad en su resolución toda vez que en ocasiones las deficiencias apreciadas puedan suponer riesgos para las personas o las cosas, instruyendo cuantos actos resulten necesarios en orden a concretar el hecho denunciado, la afección que el mismo puede representar sobre la estabilidad de la edificación y el riesgo para las personas o cosas y las obras a realizar, con indicación de plazo a efectos de subsanar la deficiencia.

Trámites ordinarios:

1. Remisión del expediente al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico (caso de edificios catalogados o dentro del ámbito del Casco Histórico) o a la Sección Técnica de Conservación de la Edificación del Servicio de Inspección (en los demás casos) al objeto de que por técnicos municipales se gire visita de inspección y se comprueben los hechos denunciados. Una vez girada la visita se emitirá un informe técnico donde se describirá la situación del inmueble afectado, plano, descripción de daños y deficiencias, actuaciones necesarias para subsanarlas, medidas de seguridad, plazos y demás circunstancias establecidas en el art. 11 de la ORDCEITE.

2. Recibido el informe técnico en la Sección Jurídica de Conservación de la Edificación y Registro de Solares se procederá a dar audiencia a los interesados en el expediente.

3. Cumplido el trámite de audiencia, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas por la Sección Jurídica se procederá a elaborar un informe jurídico con propuesta de resolución en la que ordene a la propiedad la ejecución de determinadas obras, señalamiento de plazo para su cumplimiento, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado.

4. Elaborada la propuesta se someterá a la Comisión Técnica de Asesoramiento tras su inclusión en el Orden del Día al objeto de ser sometido al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Trámites de urgencia:

1. En los casos en los que la deficiencia apreciada en la edificación revista tal gravedad que aconseje una urgente intervención en aras de evitar la producción de un daño. Para estos casos, el procedimiento general se convierte en sumarísimo, con una evidente reducción de plazos, no solamente en cuanto a la ejecución, sino también respecto a la instrucción y resolución del expediente, pudiéndose omitir el

trámite de audiencia a los interesados.

2. Para estos supuestos excepcionales, y ante el informe técnico que acredite suficientemente la necesidad de intervención urgente, la orden de ejecución se cursa a través de Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, cuya firma se recoge en el mismo día, practicando su notificación urgentemente a través de notificadores municipales o de la Policía Local.

3. En todo caso como establece la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación e Inspección Técnica de Edificios que si un Servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente adoptará las medidas que estimare oportunas serán las que técnicamente se considere imprescindibles para evitar el peligro inminente, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausuras de inmuebles o partes de éstos, apeos, apuntalamientos, demoliciones, cerramientos y. otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima. Todas estas actuaciones serán a cargo de la propiedad del inmueble.

- Terminación

La competencia para la adopción del acuerdo por el se emite orden de ejecución le corresponde al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo por delegación de la Alcaldía Presidencia.

- Incumplimiento

En el supuesto de que por la propiedad del edificio se incumpla la orden de ejecución dictada, tal y como establece el art. 255.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón "Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder".

Así, el protocolo de actuación en esta Sección ante tal incumplimiento es, emitir una comunicación/aviso del inicio del expediente sancionador y a continuación acordar la incoación del procedimiento sancionador y posterior sanción en los términos regulados en el Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón y arts 274 y ss de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Posteriormente si se mantiene el incumplimiento se procede a la imposición de medidas de ejecución forzosa como son las multas coercitivas reiteradas en los términos establecidos en los art. 256 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En el caso de que se apreciaran especiales circunstancias que serán valoradas por los técnicos municipales se podrá acordar (previa audiencia) la ejecución subsidiaria de las obras y su contratación. Finalizadas las obras y pagada la empresa contratada se tramita un procedimiento de remisión al cobro a todos los propietarios del inmueble.

PROCEDIMIENTOS DE RUINA

Tipología:

1) Ruina ordinaria

A tenor de la propia expresión de la legislación vigente urbanística se dará la

situación de ruina ordinaria de una edificación cuando:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.3 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón.

La consecuencia de su producción, deriva sin duda de la incidencia que el paso del tiempo provoca en la edificación quedándose obsoleta para el fin que en un principio ostentaba.

Otras circunstancias como el incumplimiento de los deberes urbanísticos de conservación provocan el deterioro generalizado y el desencadenamiento de la situación fáctica de ruina.

2) Ruina inminente

El término inminente provoca la concepción de la urgencia aun más sin cabe y con ello la determinación de un peligro inmediato para la seguridad, cuya solución se plantea de forma urgente. Así como define la ORDCEITE, una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

a) la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

b) la ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

c) la demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para personas.

A la vista del peligro existente, el Alcalde (o autoridad delegada que actualmente es el Coordinador del Área de Urbanismo) podrá adoptar las medidas necesarias relativas a la seguridad del inmueble, habitabilidad del inmueble, desalojo ocupantes y demolición.

Procedimiento:

A. Iniciación

El procedimiento contradictorio declarativo del estado físico de una edificación en estado de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte:

a) De oficio, por acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, bien por propia iniciativa, bien a petición razonada de otros órganos.

b) A instancia de parte. Cambiará lo exigido según el tipo de ruina:

1.- Ruina ordinaria:

Las solicitudes se presentarán por los siguientes medios:

a) Electrónicamente a través de www.zaragoza.es.

b) Presencialmente, en el Servicio de Información y Atención al ciudadano (edificio Seminario, Vía Hispanidad, 20), acompañando, en ambos casos, la

siguiente documentación:

1) Instancia-formulario normalizada que incluye, entre otros, los datos de:

- Identificación: Etiqueta fiscal o N.I.F. o D.N.I.
- Notificación (calle, número, piso, letra y teléfono / fax / correo electrónico).
- Actividad y antecedentes en su caso.

2) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional

3) Justificación de pago electrónico o copia de Documento de ingreso de la Autoliquidación.

4) Datos de identificación del inmueble.

5) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

6) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

7) Informe expedido por facultativo competente, visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección, planos de planta o diferentes plantas de la finca debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.

8) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

9) Reportaje fotográfico del inmueble, explicativo del informe evacuado.

2. - Ruina inminente:

Bastará con simple solicitud general, en la que se ponga de manifiesto:

Nombre y apellidos del denunciante.

Emplazamiento de la edificación.

Daños apreciados en la misma.

NOTA: Como cualquier otra denuncia del estado físico de una edificación y toda vez que se solicita visita de inspección, deberá llevar el pago de la tasa correspondiente, sin embargo la ausencia del pago de la tasa, no paralizará el procedimiento toda vez que la administración pública, si aprecia circunstancias de riesgo, deberá instrumentar el procedimiento administrativo que resulte más ágil, para evitar esa situación.

B. Ordenación e Instrucción

1.- Ruina ordinaria

Admitida a trámite la solicitud y comprobados los documentos requeridos por el ordenamiento jurídico, tal y como establece la ORDCEITE el expediente se remite al Servicio de Inspección (Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación) quien procederá a los siguientes actos de impulso y trámite:

Remitir el expediente a la Sección Técnica de control de Obras y Edificación (caso de edificios fuera del ámbito del Casco Histórico y no Catalogados) o al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico (edificios dentro de ámbito del Casco Histórico y edificios Catalogados), que previa visita de inspección emitirá un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. Se informará también si el edificio está afectado por un expediente de declaración como bien de interés cultural o si opera sobre el mismo

otro régimen de catalogación.

Evacuado el informe señalado y ordenadas en su caso las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes.

Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad a fin de que, en plazo de 15 días prorrogables por la mitad del concedido efectúen alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, así como presentar informe contradictorio sobre el estado del inmueble.

Si el inmueble esta afectado por expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, obras ordenadas y/o medidas adoptadas.

Transcurrido el plazo y formuladas, en su caso, alegaciones, se remitirá el expediente al Servicio de Inspección o al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, a fin de que en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitan dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

1.Descripción del edificio.

2.Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

3.Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.

4.Valoración del edificio.

5.Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación conexas, que precise el edificio.

6.Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.

7.Conclusión y propuesta.

Emitido el dictamen pericial se remitirá a la Sección Jurídica de Conservación de la Edificación a fin de que de trámite de audiencia a los interesados.

Tras el trámite de audiencia por la Sección Jurídica de Conservación de la edificación se formulará en el plazo de diez días propuesta de resolución que se elevará al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con propuesta de declaración de ruina o la improcedencia de tal declaración.

2.- Ruina inminente:

Los actos de trámite e impulso que ordenan e instruyen el procedimiento debería guardar estrecha relación con los establecidos para el procedimiento de ruina ordinaria.

Sin embargo la urgencia y peligro real existente hacen que el procedimiento se reduzca convirtiéndose en sumario:

1) A la vista de la solicitud, remitir el expediente con carácter de urgencia al Servicio de Inspección, al objeto se gire visita de inspección por técnicos municipales, que permitan constatar la situación de hecho.

2) Si las circunstancias resultaren especialísimas, se podrá contar con el auxilio de la Policía Local, Bomberos y Servicios de Asistencia Social, por si en el momento de la visita de inspección, resultare necesario adoptar medidas de seguridad «in situ» como el desalojo preventivo, apuntalamiento, cerramiento de accesos e incluso demolición inmediata.

3) Emitido el informe por los Servicios Técnicos Municipales, se remite de nuevo el expediente administrativo a la Sección Jurídica al objeto de que a la vista

del informe técnico se proceda a elaborar, en el plazo de 24 horas, resolución del Coordinador del Área por delegación de la Alcaldía Presidencia declarando la ruina inminente y adoptando las medidas oportunas relativas a la seguridad del inmueble, desalojo, demolición ... etc.

Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente se prescindirá del trámite de audiencia.

C - Terminación

1.- Ruina ordinaria

La resolución contendrá alguna de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición en un plazo (previa obtención de la correspondiente licencia de demolición).

b) Si el inmueble goza de algún grado de protección se declarará la ruina y se ordenará lo procedente según las normas del PGOU y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de protección del Patrimonio Histórico.

c) Declarar el estado de ruina de parte del inmueble cuando esta parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

d) Declara que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando las obras que deberán ejecutarse en cumplimiento del deber de conservación.

2.- Ruina inminente:

El procedimiento finalizará con la Resolución por la que se declara el inmueble en estado de ruina inminente que será sometida al Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, junto con la del Secretario General o personas en quien delegue. En caso de no poder disponerse de la firma del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente podrá acudir directamente a la Alcaldía Presidencia o a cualquier otro Teniente de Alcalde que en ese momento la sustituya. El objeto es siempre agilizar al máximo el procedimiento y resolver lo antes posible la situación de riesgo que en principio representa la declaración formal de ruina inminente.

D. Notificación

1.- Ruina ordinaria:

El acuerdo declarativo/no declarativo de ruina, deberá notificarse a cuantos interesados aparecen en el procedimiento (propietario, inquilinos, titulares de derechos reales) en el plazo de 10 días contados a partir de la adopción del acuerdo.

2.- Ruina inminente:

Ante un procedimiento sumario, la notificación adquiere un papel importante y la práctica de la misma deber articularse con la mayor diligencia, para lo cual se contará con los Servicios de la Policía Local, para que inmediatamente después de la declaración se proceda a la notificación en el domicilio de los interesados.

En los casos de que el interesado resulte desconocido o ilocalizable se procederá, como establece la Ley 30/92 a la publicación a través del Boletín Oficial de la Provincia.

En cualquier caso el desconocimiento de la propiedad o su ilocalización no perjudicará el procedimiento administrativo y las medidas que resulten necesarias de adoptar.

E Traslados

Servicio de Conservación de Infraestructuras (control de condenas de acometida de agua y vertido).

Policía Local.

Servicio de Asistentes Sociales (posible desalojo de ocupantes)

Servicio de Prevención de Incendios (apuntalamiento u otras medidas)

Telefónica (retirada de postes).

Eléctricas Reunidas de Zaragoza (retirada de elementos de alumbrado).

F.- Incumplimiento.-

En los casos en los que por los propietarios no se cumpla con establecido en el acuerdo de declaración de ruina, esto es, las medidas de seguridad y la demolición del edificio se procederá en los mismos términos expuestos para el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Para un mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación de las edificaciones, en las condiciones de seguridad constructiva, se ha implantado por la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación e Inspección Técnica de Edificios, aprobada por Pleno de 27 de septiembre de 2002, la ITE o Inspección Técnica de la Edificaciones (ITE) que es una inspección técnica obligatoria y periódica que deben pasar todos los edificios de la ciudad de Zaragoza de más de 50 años, con el fin de garantizar su SEGURIDAD.

Procedimiento:

Los propietarios deberán encargar la Inspección Técnica a un profesional cualificado, en ejercicio, y colegiado en el correspondiente Colegio Profesional.

Estos profesionales revisarán el edificio (cubiertas y aleros, fachadas, paredes, forjados...).

Si el edificio está en buen estado suscribirán el dictamen favorable del informe de inspección Técnica, señalando que es una construcción segura.

En caso de que los inspectores detecten deficiencias o daños que impliquen un resultado desfavorable de la inspección, el propietario deberá llevar a cabo las reparaciones oportunas, solicitando previamente la licencia municipal de obras. Una vez finalizadas las obras, el técnico responsable de la inspección hará una nueva visita, y si los daños se han reparado satisfactoriamente, emitirá el dictamen favorable.

Tramitación

El propietario deberá presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza los siguientes documentos formalizados en los impresos disponibles en la web municipal: www.zaragoza.es/urbanismo:

1.-Informe de la Inspección Técnica de Edificios cumplimentado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En el mismo se incluirán fotografías y plano de ubicación.

2.-Ficha Técnica del Edificio, que podrá ser cumplimentada por cualquier persona.

Recibida la solicitud por la Sección Jurídica de Conservación de la Edificación y comprobado que la misma contiene la documentación necesaria, se

remite a la Sección Técnica a fin de emitir informe.

1. Si dicha documentación presentada es correcta y el informe es favorable, la Sección Jurídica emitirá propuesta de resolución y posterior remisión a acuerdo del Consejo de Gerencia para acordar:

1.-«Tener por cumplida» la obligación de sometimiento a la Inspección Técnica del edificio.

2.-Incluir en el Registro de la Inspección Técnica de Edificios al edificio.

3.-Comunicar a la propiedad la obligación de sometimiento a la Inspección Técnica de Edificios del edificio dentro del año que le corresponda.

2. Si la documentación presentada no es correcta y/o el informe es desfavorable, en caso de no subsanar, se emitirá por la Sección Jurídica propuesta de resolución y posterior remisión a acuerdo del Consejo de Gerencia para acordar:

1.-«No tener por cumplida» la obligación de' sometimiento a la Inspección Técnica del edificio.

2.-Requerir a la propiedad para que en el plazo de 3 meses cumplan con dicha obligación.

Dichos acuerdos se notificarán al interesado.

El incumplimiento de dicha obligación conlleva la imposición de sanciones, multas coercitivas, incluso la ejecución subsidiaria en los términos expuestos en los puntos anteriores.

Los datos concretos relativos a los expedientes tramitados en esta Sección en este año 2011 y en el año 2010 se exponen numérica y gráficamente en los documentos anexos.”

Y tras la mencionada documentación de datos sobre expedientes tramitados en 2010 y 2011, se añadía un “INFORME ESPECÍFICO SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS”, que hacía constar :

“A partir del año 2005 comenzaba la obligación de presentar la ITE a los distintos edificios obligados según la Disposición Transitoria de la O.R.D.C.I.T.E. En esa fecha se realizó una labor de divulgación de la ITE, tanto en prensa, como con la celebración de jornadas y reuniones con los distintos Colegios Profesionales implicados. Posteriormente, en el año 2006 se realizó una labor más directa de información individualizada a cada edificio obligado en ese momento según el calendario de la Disposición Transitoria, esto es, en el Barrio de San Pablo y La Magdalena. Posteriormente, en el año 2008, se amplió esa labor divulgativa respecto a los edificios catalogados de la ciudad. Hasta este momento el grado de cumplimiento de la obligación fue bajo, tan solo 465 edificios cumplieron con su obligación. En el año 2009 se procedió a preparar un proyecto más ambicioso de divulgación de la ITE respecto a todos los obligados hasta ese año, la labor se ejecutó por la empresa Anobium la cual remitió cartas, más díptico, más información personalizada a todos y cada uno de los edificios que tenían que haber presentado la ITE hasta ese momento, un total de 11.335 edificios. A esta labor se sumó las charlas informativas que por el Jefe del Servicio de Inspección se realizaron en los distintos barrios de la ciudad. Comenzada esta labor la respuesta ciudadana ha sido bastante buena, a partir del mes de abril del año 2009 se fueron presentado cientos

de IITTEE todas las semanas. Desde el 1 de enero de 2010 hasta el mes de agosto de 2011 se han presentado un total de 5.634 IITTEE (4.507 en el año 2010 y 1.027 año 2011), aumentando cada día ese cifra.

En estos momentos se está preparando una nueva campaña informativa dirigida a los edificios que han de pasar la ITE en los próximos años.”

6.- Hasta la fecha no hemos recibido la información solicitada al Ayuntamiento de Teruel.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, encomienda al Justicia de Aragón la protección y defensa de los derechos individuales y colectivos reconocidos en este Estatuto y dispone, en su artículo 59.2, que en el ejercicio de su función podrá supervisar:

a) La actividad de la Administración de la Comunidad Autónoma, constituida a estos efectos por el conjunto de órganos integrados en el Gobierno de Aragón, así como por la totalidad de los entes dotados de personalidad jurídica dependientes del mismo.

b) La actividad de los entes locales aragoneses y de las comarcas, sus organismos autónomos y demás entes que de ellos dependan, en los términos que establezca la ley del Justicia.

c) Los servicios públicos gestionados por personas físicas o jurídicas mediante concesión administrativa, sometidos a control o tutela administrativa de alguna institución de la Comunidad Autónoma de Aragón.

SEGUNDA.- El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

TERCERA.- Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia 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.”*

CUARTA.- A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el Ayuntamiento de Teruel, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de información dirigidas al mismo para instrucción del expediente incoado de oficio, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 les impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5./2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma, como ya lo estaba reconocido respecto a la Administración Autonómica, desde el Estatuto de 1982, y Ley reguladora de esta Institución, de 1985.

QUINTA.- A la vista de la información que nos remitió el Ayuntamiento de Huesca, consideramos que dicha Administración ha emprendido una línea de trabajo y de actuación en el ámbito de competencias municipales que le están atribuidas en cuanto al control de la conservación de la edificación y ruina, línea de trabajo que consideramos procedente sugerir sea impulsada, mediante la aprobación de la Ordenanza específica que nos decían estar tramitando, y mediante la organización de medios personales y materiales que se consideren más adecuados a un ejercicio eficiente de dicha competencia.

SEXTA.- Por lo que respecta al Ayuntamiento de Zaragoza, al que agradecemos la amplia y documentada información remitida, consideramos que viene desarrollando, en general, adecuadamente las competencias que le están reconocidas en la normativa de aplicación, sin perjuicio de la eventual presentación ante esta Institución de quejas sobre actuaciones concretas, sobre las que se han dictado las resoluciones que se ha considerado pertinente.

En este sentido, no podemos dejar de recordar aquí una recomendación, de carácter general, que por esta Institución se tiene formulada como resultado de lo analizado en casos concretos. Y es la de que *“Se adopten las medidas oportunas para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos”*.

Y hacemos el precedente recordatorio porque, tal como ya hicimos en otros expedientes de queja contra la inactividad municipal ante denuncia de deficiencias de conservación de otro edificio en casco histórico (ver resolución adoptada en Expte. de queja DI-1683/2006-10, y D-1662/2008-10), debemos recordar, con algunas adaptaciones debidas a la sustitución de la anterior Ley 5/1999, Urbanística, por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, 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).

“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 art. 252. 2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo aragonesa 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. 252.1 de nuestra vigente Ley de Urbanismo 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 nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo, abre al Ayuntamiento la posibilidad de optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228, 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 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del coste estimado de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y hasta el máximo total 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)

En todo caso, dispone el Ayuntamiento zaragozano de Ordenanza específica, reguladora del deber de conservación e Inspección Técnica de Edificios, aprobada por el Pleno de 27 de septiembre de 2002, y viene desarrollando programas de difusión y ejecución de actuaciones en la materia que, sin duda, pueden inspirar, y servir de experiencia, con las adaptaciones y modificaciones de todo orden que puedan considerarse procedentes, a las otras dos Administraciones Locales de Huesca y Teruel.

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

PRIMERO.- Formular RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE TERUEL, de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

SEGUNDO.- HACER RECOMENDACIÓN FORMAL al antes citado AYUNTAMIENTO DE TERUEL, para que adopte las medidas procedentes tendentes a formular, tramitar, y aprobar una Ordenanza municipal específica

reguladora del deber de conservación de la edificación y revisión técnica periódica de los edificios, en función de su antigüedad, y de su ajuste a las modificaciones normativas que sean de aplicación; para la organización de medios personales y materiales que se consideren más adecuados a un ejercicio eficiente de dicha competencia; y para el establecimiento de un programa de actuaciones de inspección del estado de los edificios, y de las obras de reparación cuya ejecución deba ordenarse, o su declaración de ruina, cuando ésta proceda.

Y, recogiendo la recomendación general formulada en su día al Ayuntamiento de Zaragoza, en resolución dada a quejas concretas, recomendamos al Ayuntamiento de Teruel que se adopten las medidas oportunas para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos.

TERCERO.- HACER RECOMENDACION al AYUNTAMIENTO DE HUESCA para que, en la línea que venía desarrollando, impulse la tramitación y aprobación de Ordenanza municipal específica reguladora del deber de conservación de la edificación y revisión técnica periódica de los edificios, en función de su antigüedad, y de su ajuste a las modificaciones normativas que sean de aplicación; para la organización de medios personales y materiales que se consideren más adecuados a un ejercicio eficiente de dicha competencia; y para el establecimiento de un programa de actuaciones de inspección del estado de los edificios, y de las obras de reparación cuya ejecución deba ordenarse, o su declaración de ruina, cuando ésta proceda.

Y, recogiendo la recomendación general formulada en su día al Ayuntamiento de Zaragoza, en resolución dada a quejas concretas, recomendamos al Ayuntamiento de Huesca que se adopten las medidas oportunas para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos.

CUARTO.- Reiterar al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA la RECOMENDACIÓN, ya formulada en su día, ante algunas quejas concretas, para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos.

Y en todo caso agradecer la completa y documentada información que nos

ha sido facilitada para instrucción del presente Expediente de oficio.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del Recordatorio de deberes legales formulado y me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 29 de marzo de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE