

Expte.

DI-1666/2011-10

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y
TRANSPORTES**
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA
ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 28-09-2011 se presentó queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que la Comunidad de Propietarios, en cuya representación acudimos a esa Institución, ha sido requerida por el Ayuntamiento de ZARAGOZA (Expte. 575.056/2011), para efectuar una serie de obras de reparación y conservación del edificio, parte del cual es propiedad de DGA (Suelo y Vivienda de Aragón) que tiene arrendadas una serie de Viviendas sociales.

Pues bien, por una parte, consideramos que buena parte de la responsabilidad de las deficiencias que ahora se nos reclama reparar, son imputables a la DGA, que no ha efectuado en su día las reparaciones precisas y que correspondían a deficiencias de construcción, y que fueron denunciadas a dicha Administración, sin que podamos tener información del resultado de tales denuncias porque el Administrador no quiere facilitarnos dicha documentación, ni tampoco la DGA.

Que esta última también viene incumpliendo con sus obligaciones económicas para con la Comunidad.

Es por ello que solicitamos su mediación para que la DGA facilite información sobre lo actuado en los primeros diez años de plazo de garantía de la edificación y justificación de las facturas y pagos efectuados, así como sobre el resultado de las denuncias que le fueron presentadas sobre tales deficiencias.

Y también se inste de dicha Administración el cumplimiento de sus obligaciones económicas para con la Comunidad para que ésta pueda así hacer frente a las obras que se nos requieren por el Ayuntamiento (a día de la fecha aparece como deudor por una cantidad de 7.200 €).

Esta Comunidad está interesada en que la gestión y administración de las dos edificaciones (la de propietarios, y la de la DGA, viviendas arrendadas) se

separen en dos Comunidades diferenciadas porque sólo así será posible, a nuestro juicio, una efectiva cumplimentación de nuestras obligaciones como propietarios.

Debemos recordar, una vez más, que tenemos solicitada a DGA, que los elementos eléctricos comunes situados en el Portal 29 pasen a una zona común.

También volvemos a reiterar nuestra petición a DGA de que se coloquen cámaras de seguridad en los garajes para facilitar así la identificación de quienes realicen actos de vandalismo y otros de dudosa legalidad, ya recomendada por esa Institución (Expte. 92/2007).

Por otra parte, planteamos la deficiente situación sanitaria a que da lugar el hecho de que el abastecimiento de agua a dicha Comunidad se haga desde un aljibe cuya deficiente conservación da lugar a un mal estado de las aguas, en lugar de tomar el abastecimiento desde la red general de la calle.

Recordamos a esa Institución quejas anteriormente presentadas y las resoluciones adoptadas, a los efectos de su seguimiento en cuanto a lo actuado por la Admon. Autonómica (vean Expte. 1299/2003-3 y 92/2007-11)."

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

1.- Con fecha 5-10-2011 (R.S. nº 10.583, de 10-10-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones de los servicios municipales competentes y actuantes en el Expte. 575.056/2011, en el que, al parecer, se ha requerido a la Comunidad de Propietarios (de la que es parte D.G.A.) para efectuar una serie de obras de reparación y conservación de edificios, de viviendas protegidas, sitos en C/ Juan Ramón Jiménez, 1-19, y Luis Legaz Lacambra, 29-31, con remisión a esta Institución de copias de los Informes técnicos emitidos, características, origen y valoración de las reparaciones a realizar, y determinación del plazo para su ejecución, y posibilidad de aplazamiento, que se tiene solicitada, en función de la situación económica que afecta a dicha Comunidad, por incumplimientos en el pago de cuotas comunes por parte de varios propietarios, y demora de la parte correspondiente a D.G.A.

2.- Con misma fecha 5-10-2011 (R.S. nº 10.584, de 10-10-2011) se solicitó información al DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios competentes de ese Departamento acerca de los Expedientes incoados, y resultado de los mismos, en relación con denuncia de deficiencias en los edificios de Viviendas de protección oficial en C/ Juan R. Jiménez, 1-19, y Luis Legaz Lacambra 21-31, y acerca de las actuaciones realizadas por ese Departamento en reparaciones de deficiencias denunciadas o comprobadas de oficio, con indicación de fechas e importe de las mismas.

2.- Informe del mismo Departamento, acerca de la postura del mismo, en cuanto a las solicitudes que se han dirigido al mismo, en los siguientes aspectos :

2.1.- En cuanto al pago de las cuotas que, al parecer, se adeudan por esa Administración, como titular del bloque de viviendas sociales arrendadas, para gastos comunes.

2.2.- En cuanto a la división en dos de la gestión y administración de los dos edificios (el de propietarios, y el de viviendas sociales arrendadas de DGA).

2.3.- Sobre la petición de que los elementos eléctricos comunes emplazados en Portal nº 29, pasen a una zona común.

2.4.- Sobre la petición hecha en su día, y que fue objeto de recomendación por parte de esta Institución, de colocación de cámaras en Planta de aparcamientos, para vigilancia de posibles actos vandálicos o ilegales, e identificación de sus responsables.

2.5.- Sobre las razones, si las hubiera, que justifican la solución de abastecimiento de agua a dichas edificaciones desde un aljibe, en lugar de hacerlo desde acometida a las redes de Calle, y sobre las medidas que garanticen la calidad de las aguas, frente a la denuncia que se hace de deficiencias que la deterioran.

3.- Con fecha 9-11-2011 se hicieron sendos recordatorios de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento (R.S. nº 12.012, de 14-11-2011) y al antes citado Departamento del Gobierno de Aragón (R.S. nº 12.013).

4.- En una primera respuesta municipal, recibimos, con fecha 12-12-2011, escrito de su Alcaldía, adjuntando la copia solicitada del Expte. 575.056/2011, y haberse solicitado informe al Servicio de Inspección Urbanística.

5.- Y en fecha 21-12-2011 recibimos Informe del Servicio municipal de Inspección urbanística, de fecha 29-11-2011, en el que se hacía constar :

“En contestación al oficio del Justicia de Aragón en el procedimiento DI-1666/11.-10 sobre deficiencias en el edificio sito en la calle Juan Ramón Jiménez nº 19 Se informa lo siguiente:

Obra en esta Sección el expediente 575.056/11 incoado a partir de las deficiencias constatadas en el edificio de referencia en una intervención del Cuerpo de Bomberos de 19 de mayo de 2011. Con fecha 26 de mayo se giró visita de inspección por el técnico municipal y se emitió el informe que obra en el expediente (se adjunta copia). Después del preceptivo trámite de audiencia previa, ha sido requerida la propiedad del edificio, con fecha 30 de junio de 2011, a fin de que ejecutaran las obras de conservación propuestas por la técnico municipal en cumplimiento de los establecido en los art. 251 y ss de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dicha orden de ejecución ha sido comunicada a la Comunidad de Propietarios, al administrador de la Comunidad y a la Diputación General de Aragón.

A día de la fecha no consta se haya cumplido con la orden de ejecución de obras.

Se adjunta informe técnico emitido para esa institución sobre las deficiencias existentes en el edificio, valoración y urgencia en su ejecución.”

A dicho Informe se acompañaba el emitido por su Sección Técnica de Edificación, de fecha 28-11-2011, en el que se ponía de manifiesto :

“En lo que a esta Sección Técnica le compete en relación con el expediente 575.056/2011, se informa que a raíz de una intervención de Bomberos en los edificios de referencia el día 19/05/2011, se giro visita de inspección ocular el día 26 del mismo mes, en la que se observaron una serie de deficiencias en ambos edificios que quedan reflejadas en el informe emitido ese mismo día, y que se pueden resumir en:

** humedades en muros de la planta garaje que afectan a los revestimientos de jácenas y pilares.*

** asentamiento de la solera perimetral del patio interior. Esta solera sirve de paso, separando el propio edificio de unas zonas ajardinadas y el asentamiento se manifiesta en grietas horizontales aparecidas en la fachada, en los muretes que se sientan sobre las citadas soleras, en su encuentro con las jácenas.*

** Lesión en base de pilares, quedando las armaduras vistas, al igual que en un zócalo de mortero que recubre una jácena en la planta baja.*

** En la zona central común a ambos edificios se observa una evidente falta del deber de conservación: sumideros sin rejilla y llenos de desechos, baldosas movidas o levantadas etc.*

El origen de estas lesiones puede deberse por un lado, a una falta de conservación y mantenimiento de los diversos elementos y por otro pudieran imputarse a fallos en la ejecución de la obra: insuficientes impermeabilizaciones en los encuentros de soleras con los muros, escaso recubrimiento de armaduras etc.

La valoración estimada de las obras de reparación pueden ascender a unos 13.000 €, IVA incluido.

Por otro lado, las obras no fueron requeridas con carácter de emergencia por

entender que la patología detectada no suponía un riesgo inminente para las personas o los bienes, sino que se tramitó otorgando un plazo para la ejecución de las obras de 3 meses. Esta tramitación ordinaria que se realizó, no implica que la ejecución de estas obras puedan dilatarse de forma indeterminada en el tiempo sino que, una vez transcurridos los plazos, deben ejecutarse a la mayor brevedad posible, ya que con el paso del tiempo y con los cambios climáticos propios de la estación, las patologías pueden agravarse.”

Y también se acompañaba copia del informe emitido por esa misma Sección Técnica, en fecha 26-05-2011, y que más adelante reproducimos, en apartado Cuarto de estos antecedentes, y en relato del contenido del Expediente municipal al que se hace referencia.

6.- En fecha 29-12-2011 recibimos información del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, fechada en 13-12-2011, y suscrita por su Director General de Vivienda y Rehabilitación, haciendo constar :

“En relación con el escrito de queja registrado con el número de expediente DI-1666/2011-10, relativo a petición de información sobre diversos aspectos Viviendas protegidas C/ Juan Ramón Jiménez, 1-19, y Luis Legaz Lacambra, 21-31, se informa lo siguiente :

ANTECEDENTES

Se trata de un grupo de 144 viviendas de promoción pública, promovidas por la Diputación General de Aragón en Zaragoza (Bº Actur): C/ Juan Ramón Jiménez 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19; C/ Luis Legaz Lacambra 21, 23, 25, 27, 29 y 31. La citada promoción obtuvo la calificación definitiva el 27 de enero de 1997 (Expte. Z-VPP-01/93). La recepción de la obra tuvo su efecto según el Acta de fecha 14 de febrero de 2001.

De todos estos portales, los números 1, 3, 5, 7, 9 y 13 de la C/ Juan Ramón Jiménez y los números 27, 29 y 31 de la C/ Luis Legaz Lacambra están en régimen de alquiler, mientras que los demás bloques se destinaron a compraventa. Todos los portales conforman una sola comunidad de propietarios. Aunque aparentemente el edificio se divide en dos bloques (“de inquilinos y de propietarios), físicamente los tipos de vivienda protegida están mezclados y, en especial, las instalaciones para servicios generales son comunes, como por ejemplo: el agua sanitaria, la electricidad, la protección contra incendios ...

INFORME SOBRE LOS ASPECTOS PLANTEADOS POR EL JUSTICIA

1.- Informe de los servicios competentes de ese Departamento acerca de los expedientes incoados, y resultado de los mismos, en relación con denuncia de

deficiencias en los edificios de protección oficial en C/ Juan Ramón Jiménez 1-19 y C/ Luis Legaz Lacambra 21-31, y acerca de las actuaciones realizadas por ese Departamento en reparaciones de deficiencias denunciadas o comprobadas de oficio, con indicación de fechas e importe de las mismas.

”Como se ha dicho en los antecedentes, la recepción de la obra tuvo lugar con fecha 14 de febrero de 2001. Según el citado documento quedaron pendientes por resolver algunas deficiencias constructivas según ANEXO. Las citadas deficiencias y otras denunciadas por los vecinos quedaron resueltas positivamente según los informes técnicos que obran en nuestros archivos y que validaron finalmente la recepción de las obras. Posteriormente, se han venido atendiendo otras quejas y averías, a fondo perdido, desde esta Administración, en especial de la “zona comunitaria de alquiler”. No obstante, pasado el período de responsabilidad decenal que se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación, se ha entendido que la conservación y mantenimiento de la edificación corresponde ya tan solo a esta Administración como integrante de la comunidad de propietarios y no como promotora del edificio (se adjunta la documentación justificativa de lo expresado anteriormente).”

Como documentación justificativa, se nos acompañaba copia de Informe sobre subsanación de deficiencias en el Grupo de 144 VPP (Expte. Z-VP-01/93, de fecha 8-11-2001, y suscrito por la Arquitecto Técnico de la Sección de Promoción pública del Servicio Provincial del Departamento, en el que se hacía constar :

“Mediante escrito de fecha 12 de julio de 2.001 de Servicio de Promoción del Suelo y Vivienda (Ref: JP/jdp) se solicitaba a esta unidad informe a cerca del estado de subsanación de deficiencias constructivas en el grupo de 144 viviendas de promoción pública sitas en las c/ Juan Ramón Jiménez y Luis Legaz Lacambra de Zaragoza (expediente Z-VP-01/93). Dichas deficiencias se encontraban detalladas en el acta de recepción de fecha 14 de febrero de 2001, y consistían en :

- 1. Desprendimiento de ladrillos caravista de fachada en todos los frentes del edificio.*
- 2. Manchas de humedad en dormitorio en vivienda nº 3, 2ºB, debido a infiltraciones de fachada.*
- 3. Asentamiento de cerramiento bajo forjado de planta baja en patios interiores.*
- 4. Pequeñas fugas de radiadores en vivienda Nº 15, 1º-E Tras girar visita al inmueble citado los días 11 de septiembre y 1 de octubre de 2001, al objeto de comprobar la situación actual procede informar que han sido subsanadas por la empresa Constructora, con conformidad de la técnico que suscribe el presente, las deficiencias arriba relacionadas.*

No obstante, conviene señalar para su conocimiento y efectos oportunos que al margen de las anteriores, existen otras deficiencias denunciadas por los adjudicatarios de las viviendas , a las que se hace referencia en informe de fecha 2

de abril de 2001 del que se adjunta copia y que ya fue remitido a ese Servicio, de las que a la fecha no existe constancia de que se haya procedido a su reparación.”

2.- Informe del mismo Departamento, acerca de la postura del mismo, en cuanto a las solicitudes que se han dirigido al mismo, en los siguientes aspectos :

2.1.- En cuanto al pago de las cuotas que, al parecer, se adeudan por esa Administración, como titular de bloque de viviendas sociales arrendadas, para gastos comunes :

”Esta Administración autonómica tiene al corriente de pago sus recibos de las 80 viviendas de las que es propietaria; no obstante, el administrador de la comunidad de propietarios es conocedor de que el trámite para el pago no es inmediato, pues hay que conformar los recibos y seguir un proceso de fiscalización hasta que se efectúe la transferencia del importe desde la Tesorería del Departamento de Hacienda. Actualmente, se ha producido el “retraso normal”, pero de un importe mayor; es decir, de 6.000 euros, correspondiente a las derramas para la conservación y mantenimiento a que obliga el Ayuntamiento de Zaragoza, dado que fueron algunos propietarios los que denunciaron, pensando que el Ayuntamiento instaría a la Diputación General de Aragón a realizar la totalidad de las reparaciones de conservación y mantenimiento que se planteaban en el edificio.”

2.2.- En cuanto a la división en dos de la gestión y administración de los dos edificios (el de propietarios y el de viviendas sociales arrendadas de la DGA).

“Tal y como se ha expresado anteriormente, esto no puede llevarse a cabo, pues se trata de un solo edificio.”

2.3- Sobre la petición de que los elementos eléctricos comunes emplazados en el portal 29 pasen a una zona común.

”No hay ningún motivo técnico o legal para dotar de otro acceso al cuarto de los elementos eléctricos desde el exterior del zaguán del portal nº 29, que parece ser la pretensión de algunos propietarios; no obstante, se recuerda que el citado zaguán también constituye un elemento común del Grupo de las 144 VPP (se adjunta la documentación justificativa de lo expresado anteriormente).”

Como documentación justificativa, se nos acompañaba copia de Informe de la entonces Directora General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 7-06-2006, en relación con Expte. de queja DI-532/2006-3, relativo a la situación de inseguridad ciudadana en el Grupo de 144 VPP, en el que hacía constar :

“En contestación a su escrito de 25 de abril de 2006, solicitando información sobre la situación de inseguridad ciudadana existente en el Grupo de 144 viviendas de promoción pública, sito en las calles Juan Ramón Jiménez y Luis Legaz Lacambra en Zaragoza, procede informar lo siguiente:

1°.- No consta en los archivos de esta Administración ningún escrito exponiendo situaciones concretas por parte de los vecinos de las citadas viviendas, aunque verbalmente sí se ha hecho constar la existencia de incidentes producidos por personas residentes en las citadas viviendas en régimen de arrendamiento, acompañadas por otras personas no residentes.

Si bien esta Administración carece de competencias y facultades para realizar actuaciones directas e inmediatas contra las situaciones descritas (tráfico de drogas, delitos o faltas contra la propiedad, daños en vehículos, etc.), que, de entrada, podrían tener carácter delictivo, y como tal, serían atribuibles a la vía penal (Policía, denuncias penales ante el Juzgado competente, etc), no obstante, ante aquellas situaciones de inseguridad expuestas verbalmente por las personas afectadas, en las que esta Administración ha podido comprobar su veracidad (normalmente a través de los Cuerpos de Policía que, en su caso, han intervenido) o la existencia de indicios fundados al respecto, se ha actuado en los siguientes ámbitos:

A) Respecto a aquéllas que han tenido incidencia directa en viviendas propiedad de esta Administración, por producir daños, allanamientos o violencia en las cosas, se han cursado contra los presuntos responsables, en la mayor brevedad posible, las oportunas denuncias penales en las Comisarías de Policía y /o los Juzgados y Tribunales de lo penal competentes.

B) Respecto de las demás, careciendo de legitimación y competencia para actuar directamente en la forma expresada en el expositivo anterior, se han remitido los expedientes a la Dirección General de Servicios Jurídicos del Departamento de Presidencia de esta Administración, instando la interposición de los procedimientos judiciales oportunos para la resolución de los respectivos contratos de arrendamiento ante la Jurisdicción civil competente, previa comprobación de la existencia de incumplimiento contractual de la normativa sobre viviendas de protección oficial de promoción pública y de arrendamientos urbanos.

2°.- Por lo que se refiere a daños ocasionados en los garajes de la finca, se ha intervenido en varias ocasiones, adoptando las siguientes medidas concretas:

A) La comprobación "in situ" por los Servicios Técnicos de esta Administración, de los datos concretos sobre vehículos afectados por daños o robo, en participación conjunta con los Cuerpos de Policía competentes, tras haberse interpuesto la denuncia penal correspondiente por su titular.

B) En su día se propuso, se aprobó y se puso en práctica, aunque legalmente no existía obligación, un servicio de vigilancia para la totalidad del inmueble, sufragado por esta Administración en exclusiva pese a su elevado coste, que intervino concretamente en varias ocasiones, en los sótanos de los garajes.

Dicho servicio de vigilancia, según manifestaron en diversas ocasiones los

vecinos, resultaba ineficaz, por cuanto las actuaciones vandálicas y/o delictivas se seguían produciendo en horas y/o lugares en los que no estaba el vigilante.

3°.- En cuanto a la postura contraria de esta Administración al cerramiento de los accesos a la Comunidad y a la colocación de cámaras de seguridad, procede indicar lo siguiente:

A) Que, como se ha dicho, hasta el presente, todas las manifestaciones "verbales" sobre los problemas existentes, se han imputado a vecinos del inmueble, bien solos o acompañados por otros, y nunca a terceros extraños al mismo, por lo que el cerramiento planteado en Junta no parece que sea la solución más correcta.

B) Por otro lado, tal y como se indica en el Acta de la última reunión del presente ejercicio, en el art. 5° f) de los Estatutos de la Comunidad, autorizados e inscritos junto con la Escritura de Declaración de Obra Nueva en fecha 9 de mayo de 1997 ante el Notario de esta ciudad Don J... A... V... G... (inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 8, Asiento 1.588, Folio 234, diario 21), figura expresamente que "no se podrán construir o instalar vallas o elementos que impidan el paso por zonas libres no edificadas", y ello sin entrar en otras consideraciones tales como si dichos cerramientos podrían obtener licencia municipal, si cumplirían la normativa de prevención y extinción de incendios, etc...

C) Por último, tal y como se indicó en otras Juntas anteriores, (entre ellas, la de 30 de marzo de 2001), respecto a las cámaras de seguridad, debido a su elevado coste, en relación con el hecho de la mala fe subyacente en las actuaciones dañosas acaecidas, hacen pensar que pueden ser dañadas tan pronto sean colocadas.

2.4.- Sobre la petición hecha en su día y que fue objeto de recomendación desde esta Institución, de colocación de cámaras en la Planta de aparcamientos, para vigilancia de posibles actos vandálicos o ilegales, e identificación de sus responsables.

"La citada recomendación dio lugar a un laborioso informe con presupuestos ... Del estudio realizado se concluyó que no resultaba procedente la instalación de dichas cámaras de seguridad, pues serían también objeto de los actos vandálicos de estos sujetos y no ayudarían a la resolución del problema. No obstante, como solución alternativa, desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se dieron instrucciones a los inquilinos con el protocolo a seguir cuando se producen estas fechorías que, como es sabido, las producen los propios ocupantes de alguna vivienda. Cumple informar que estas conductas malsanas que se planteaban en los garajes, se han corregido ostensiblemente (se adjunta la documentación justificativa de lo expresado anteriormente).

Como documentación justificativa, se nos acompañaba, por una parte, copia de informe que ya nos fue remitido, en relación con Expte. de queja DI-532/2006-3, antes ya reproducido y, por otra parte copia de Informe y presupuesto para la

vigilancia mediante videocámaras de los garajes ubicados en el grupo de las 144 VPP (79 cedidas en régimen de alquiler y 65 de compraventa), en el Bº ACTUR de Zaragoza, de fecha 23-07-2007, emitido por el Servicio Provincial del Departamento. En éste último, se hacía constar :

“Siguiendo instrucciones de la Subdirectora de Vivienda, respecto a quejas sobre daños y falta de seguridad en trasteros y garajes del sótano, y sobre la posible solución mediante video cámaras de vigilancia y su coste, solicitado por el Gabinete del Consejero, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

Se trata del Grupo de 144 viviendas de promoción pública, realizadas por el Gobierno de Aragón, en el ACTUR : C/ Juan Ramón Jiménez 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 y 19; C/ Luis Legaz Lacambra, 21, 23, 25, 27, 29 y 31. Con Calificación Definitiva según Expte. Z - VPP-01/93, de fecha 27 de enero de 1997.

De todos estos portales, lo son en régimen de alquiler las viviendas de los portales de C/ Juan Ramón Jiménez 1, 3, 5, 7, 9, 13 y C/ Luis Legaz Lacambra, 27, 29, 31; se destinaron a compra-venta las viviendas de los portales de C/ Juan Ramón Jiménez, 11, 15, 17, 19 y C/ Luis Legaz Lacambra, 21, 23, 25. Todos los portales conforman una sola comunidad de propietarios. El edificio se divide en dos bloques, en el sótano de cada bloque están los garajes y trasteros, en esencia un bloque es de propietarios (salvo el portal 13, de alquiler) y el otro bloque es todo de inquilinos, ambos garajes de cada bloque están separados ahora entre sí por puerta de vehículos corredera al final de la rampa de acceso.

A pesar de que recientemente el Gobierno de Aragón acometió la limpieza y reparación de los sótanos (garajes y trasteros) por un importe considerable y a fondo perdido; la zona de propietarios está habilitada, en funcionamiento y en aparente normalidad; mientras que la zona de alquiler sufre continuos con desperfectos y los arreglos, que se realizan con cargo a la DGA, resultan infructuosos (incluso se contrató un vigilante jurado durante más de 2 años, sufragado a fondo perdido por esta Administración).

Todo ello, a pesar de que formamos parte de una comunidad de propietarios (pagamos 20 euros/ mes por vivienda de alquiler, de los que se repercuten 15,37 euros a cada inquilino), con Administrador colegiado y Póliza de Seguro para daños en todo el edificio, que en teoría son los que deberían responsabilizarse, pero raramente lo hacen en la zona de alquiler, y deberían atendernos, puesto que formamos la cuota de propiedad mayoritaria en el inmueble. No obstante, algunos Seguros se han dado de baja.

A juicio del que suscribe este informe, el problema radica en que, mientras los vecinos de la zona de propiedad se han hecho valer frente a otras personas incívicas del Grupo, que campan ahora a sus anchas por el garaje de alquiler, (haciendo botellones, usando el garaje de taller, intimidando para que nadie aparque, etc., según denuncias verbales); los inquilinos siguen intimidados por estas personas y arremeten contra la DGA como propietaria para que solucione el tema de la convivencia vecinal. Llegándose a la paradoja de que, cuanta más

atención se presta en reparar los actos vandálicos, mayores son las exigencias y se vuelven a producir todavía más desperfectos en lo recientemente reparado (telefonillos, techos de lamas, barandillas, portales, instalaciones, etc.)

Estos ,últimos días, a raíz de las denuncias en la prensa, (donde, por cierto, el periodista sin conocimiento de causa se permite acusar a esta Administración de "pasividad en los últimos años": Periódico de Aragón de 20/7/2007); como decía, algunos inquilinos han venido a manifestarse a mi persona, y como en otras ocasiones, les he animado para que denuncien en grupo y por escrito a estas personas incívicas, con el fin de poder actuar contra ellas, a lo que han prometido que lo harán próximamente.

Sin más preámbulos, paso a detallar la información solicitada:

VISITA DE INSPECCION

Girada visita de inspección ocular el día 23 de julio de 2007, por el Técnico que suscribe este informe, acompañado por D. L.... S.... J...., Comercial de S.... SYSTEMS, se toman los datos con el fin de elaborar y facilitar el presupuesto de la empresa en esta misma semana.

No obstante, tras el cambio de impresiones con el comercial especializado en el tema, y ante la urgencia en la información solicitada, a continuación se dará un AVANCE DE PRESUPUESTO PARA LA ZONA DE LOS GARAJES EN ALQUILER (ver croquis adjunto), sin perjuicio de lo que se detalle en el presupuesto de la empresa:

5 cámaras de imagen fija cobertura total, a 600 euros: 3.000 euros

3 videocámaras grabadoras con zoom para localizar y aproximar imagen y que sea válida como prueba en juicios (marca de agua), a 5000 euros: 15.000 euros

Cables e instalación protegida, incluso armario de seguridad para la guarda de imágenes grabadas: 10.000 euros

Conexión ADSL desde cuarto, banda ancha (8 MGpíxeles): 150 euros

Instalación en puesto de control (instalación monitor, teclado, silla, mesa, etc.): 6.000 euros

Total la instalación: 34.150 euros, más 16% de IVA: 39.614 euros

Gastos mensuales:

Cuota ADSL a Telefónica: 50 E/mes

Contrato de mantenimiento: por determinar

Contrato de vigilancia, 24 h con vigilantes tituladas: por determinar

Nota: Informa el Comercial que no existen empresas con centro de vigilancia para múltiples servicios, puesto que no sale rentable; las grandes empresas, como la DGA, Ibercaja, etc., conectan a sus puestos de control que tienen en sus propios edificios, con la fórmula de contratación que les convenga a las partes, dado que realizar un puesto de control en el edificio vigilado resulta muy costoso."

2.5.- Sobre las razones, si las hubiera, que justifican la solución de abastecimiento de agua a dichas edificaciones desde un aljibe, en lugar de hacerlo desde acometidas a las redes de Calle, y sobre las medidas que garanticen la calidad de las aguas, frente a la denuncia que se hace de deficiencias que la deterioran :

“Desde este Departamento ya se informó al respecto. Por otra parte, la nueva normativa municipal sobre aguas recomienda, que no obliga, a la sustitución de los depósitos atmosféricos por otros más modernos de tipo estanco, pero ello supondría otro coste adicional a la comunidad de propietarios (se adjunta la documentación justificativa de lo expresado anteriormente).”

Como documentación justificativa, se nos acompañaba copia de Nota Interior, de fecha 21-10-2011, remitida desde la Subdirección de Vivienda, Sección de Promoción Pública, a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en la que se ponía de manifiesto :

“En relación con el comunicado de fecha 20 de octubre de 2011, solicitando la ampliación en varios puntos del informe emitido con fecha (11/10/2011), sobre el asunto de referencia, se informa lo siguiente :

1º) Sobre "Motivos de la instalación del citado depósito": la normativa urbanística municipal de Zaragoza y sus ordenanzas han venido obligando a los particulares a garantizarse la presión suficiente del agua sanitaria en sus edificios mediante depósitos de acumulación y grupos de presión. Se adjunta el plano de proyecto del edificio donde se disponen unos cuartos para este fin (aljibe vecinos y grupos de presión).

2º) Sobre "Funcionamiento previsto": el funcionamiento previsto es el de dotar de agua corriente sanitaria a los vecinos a la presión continua suficiente, ya que este extremo no lo garantiza el Ayuntamiento por diferentes motivos, que para cada ciudad sería largo de explicar. No obstante, la comunidad de propietarios viene obligada a tener la instalación en perfectas condiciones de conservación y mantenimiento, a este respecto se adjunta como justificación de lo anterior la factura del último mantenimiento realizado por una empresa instaladora autorizada.

3º) Sobre "Puesta en servicio del aljibe: posible utilización incorrecta de los usuarios": Huelga decir que el edificio de las 144 VPP dispone de todo tipo de inspecciones previas y formalidades legales para su primera ocupación. Se ha contactado hoy mismo con el Administrador de la finca e informa que los cuartos están cerrados y en perfectas condiciones de conservación y limpieza.

4º) Sobre "Asimismo, se considera necesaria la puesta en contacto con las autoridades sanitarias para que informen de los pasos a seguir en la detección de la posible insalubridad del agua del depósito que abastece a los vecinos.": el Administrador de la finca ha remitido sendos informes del Instituto Municipal de Salud Pública (que se adjuntan), donde se analiza el agua en el grifo de la cocina de la denunciante, sin observaciones, y en el aljibe de la comunidad, donde se indica

que "Deben de observar la Ordenanza Municipal para la Ecoeficiencia y la Calidad de la Gestión Integral del Agua (BOP n° 29 de 07/02/2011), Anexo 10, en lo concerniente a aljibes", pero sin indicar ninguna anomalía o deficiencia particular.

CUARTO.- Del Expte. municipal 575.056/2011, cuya copia nos fue remitida, resulta :

4.1.- A raíz de aviso efectuado por la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, se produjo una intervención del Servicio municipal de Bomberos, en fecha 19-05-2011, emitiéndose el siguiente informe, que dio lugar a la incoación del expediente municipal que nos ocupa :

"Aviso recibido desde la presidencia de la comunidad ante la presencia de grietas en el edificio. Personado el servicio observamos una grieta longitudinal que recorre los dos edificios que componen la comunidad y que corresponden a una junta de dilatación entre el sótano de los garajes y los bloques de viviendas. Al parecer dicha grieta está originada por el propio asentamiento del edificio y no vemos indicios de que haya ningún problema estructural. No obstante remitimos a la presidente comunitaria para que vuelva a solicitar nuestros servicios a la mañana siguiente y que sea el técnico jefe de guardia quien realice una valoración titulada.

La comunidad en cuestión comprende los números 1 al 19 de Juan Ramón Jiménez y 21 al 31 de Luis Legaz Lacambra, siendo los primeros en régimen de propiedad y los últimos en régimen de alquiler dentro del programa de viviendas protegidas del Gobierno de Aragón.

La presidente de los pisos en propiedad, que requiere nuestro servicio-, es Ana Llamas Parreño con domicilio en Juan Ramon Jiménez 19, 2º A. 6

4.2.- En fecha 26-05-2011, por la Sección Técnica de edificación, del Servicio municipal de Inspección Urbanística, se emitió el siguiente Informe :

"A la vista del parte de intervención de bomberos y a requerimiento de ese Servicio, se ha girado visita de inspección en compañía de Doña [X], presidenta de la Comunidad de Propietarios y de otros vocales de la junta.

En la parcela. de referencia catastral 5361801. situada entre las calles Juan Ramón Jiménez y Luis Legaz Lacambra se asientan dos edificios simétricos e independientes, con ocho portales cada uno y amplios patios interiores ajardinados. El espacio que separa ambas edificaciones comunica las dos calles.

Las viviendas del edificio situado en la C/ Juan Ramón Jiménez, angular con Legaz Lacambra es propiedad de la Diputación General de Aragón en su totalidad, mientras que las del edificio simétrico son en su mayor parte de propiedad particular.

Ambos edificios tienen cinco plantas de altura, planta sótano destinada a garajes y fachadas de ladrillo cara vista, tanto las que dan hacia la vía pública como a patios interiores; las cubiertas son planas.

En los garajes se aprecian amplias manchas de humedad en los muros de contención, en la parte superior, afectando a los revestimientos de jácenas y pilares que en algún caso se han desprendido.

En el patio interior de uno de los bloques, junto a la rampa de acceso a la planta baja, la solera ha sufrido un asentamiento provocada aparentemente por una falta o una insuficiente impermeabilización de esta y de su encuentro con el muro de fachada, que ha arrastrado al murete que se asienta sobre esta solera, manifestándose en una grieta horizontal en el encuentro del murete con la jácena. Se trata de una grieta antigua. Estas soleras que sirven de paso y separación con la zona ajardinada, parecen estar realizadas directamente sobre el terreno y sobre todo en las esquinas que forman rincones, por el color que se aprecia, se acumula el agua transmitiéndose hacia el interior, manifestándose en el garaje y provocando asentamientos.

En el primero de los edificios una grieta vertical discurre por la fachada del patio partiendo los ladrillos, entrando mas arriba en unos pequeños patinejos a los que se accede desde la escalera y donde se alojan contadores y continúan hacia las plantas superiores. Esto se repite en varios de ellos.

En el espacio que separa ambos edificios se aprecian diversas deficiencias: baldosas movidas. sumideros sin rejilla y en los que se han vertido desechos, lo que impide su correcto funcionamiento. En la base de uno de los pilares redondos que dan acceso al primero de los edificios. las armaduras han quedado vistas. Se comprueba como la sección del hormigón de recubrimiento de las armaduras es muy escasa. En el mismo espacio pero en el otro edificio se ha realizado un falso zócalo sobre un bastidor metálico y se ha desprendido en una longitud de aproximadamente tres metros lineales, lo que deja a la vista la jácena a la que oculta, que se encuentra asimismo con parte de la armadura vista. Se ratifica lo mencionado anteriormente sobre el escaso recubrimiento de las armaduras.

Por todo lo descrito anteriormente procede requerir a los propietarios de ambos edificios para que bajo dirección facultativa que se acreditara en el expediente realicen las obras de:

- Localizar el origen de las filtraciones a la planta de garajes y el del asentamiento de la solera perimetral del patio que en algunas zonas ha producido agrietamientos horizontales y proceder a su reparación.

- Controlar, mediante la colocación de testigos, la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos del patio interior, que se inician en la base del muro de fachada, continuando por el interior de dicho patinejo hasta las plantas superiores.

- Reponer las baldosas movidas en la zona común a ambos edificios ya que pueden contribuir a las filtraciones que se manifiestan en el garaje.

- Recubrir las armaduras de los elementos estructurales, pilar y jácena, que se encuentran vistas a fin de evitar su corrosión y rehacer el zócalo que oculta la jácena en la zona común a ambos edificios.

- La Dirección Técnica aportara un informe con las conclusiones sobre el origen de las filtraciones y del asentamiento de la solera, así como sobre la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos, métodos de reparación y valoración estimada de las obras a realizar.

No se aporta valoración de las obras a realizar por desconocer el alcance real de las mismas.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

4.3.- Del precedente informe se dio comunicación a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, al administrador Sr. D. M... F... F..., y a Diputación General de Aragón, dándoles audiencia para alegaciones por plazo máximo de 15 días.

Constan en expediente los justificantes de acuse de recibo, pero durante el plazo dado al efecto no se formularon alegaciones.

4.4.- Con fecha 30-06-2011, por parte del Servicio de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza se formuló propuesta de resolución al Consejero de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en los siguientes términos :

“Por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, y previa visita de inspección se informa:

Habiéndose constatado deficiencias en la finca, procede requerir a la propiedad de Jimenez, Juan Ramón 1 al 19 - Legaz Lacambra del 21 al 31, para que en el plazo de 3 MESES, subsane las mismas.

II

A la vista de los hechos referenciados, deberemos tener en cuenta los siguientes fundamentos de Derecho:

PRIMERO: Resultará de aplicación lo dispuesto en: la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en sus Arts 251 y ss que contempla la obligación del propietario en cuanto al mantenimiento y conservación de la edificación desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002. Así mismo resultará de aplicación lo dispuesto en los Arts 6 y ss del Capítulo VI Seguridad en la Construcción de las Ordenanzas Generales de Edificación de esta Administración.

SEGUNDO. Procedimiento.- Resultará de aplicación el procedimiento establecido en el art. 252 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y la Sección I a del Capítulo 2 del Título 1º (Art. 8 y ss) de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, en su correspondencia con la legislación básica establecida en la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C., advirtiendo que la urgencia en la ejecución de las obras que se requieren, exige una intervención de inmediato sobre el inmueble, incrementada por la mayor protección de que debe gozar el inmueble de referencia, dada su catalogación por las Normas del P.G.O.U. de Zaragoza de 2007.

TERCERO: Subvenciones.- Recibida la orden de ejecución por el interesado, éste podrá acogerse al régimen de subvenciones previsto en el art. 253 de la Ley

3/2009 de Urbanismo de Aragón, y Art. 13 de Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios.

CUARTO: Incumplimiento.- Los acuerdos de las Corporaciones Locales, devienen ejecutivos, desde el momento de su adopción y ejecutorios desde la notificación al interesado, lo que provoca su validez y obligado cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 93 y ss. de la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C., el incumplimiento de los mismos, facultará a la Administración a la adopción de cualesquiera de los medios previstos para la ejecución forzosa de los actos. En el mismo sentido, el art. 255.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los art. 221 a 228 o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.

III

En conclusión, el Servicio de Inspección, en base a los informes obrantes en el expediente, tiene a bien elevar a Vd., la siguiente propuesta de resolución, para su aprobación por el Consejero de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por delegación de Alcaldía-Presidencia de 19 de mayo de 2011:

PRIMERO: Requerir a la propiedad de las fincas sitas en Jimenez, Juan Ramón 1 al 19 - Legaz Lacambra del 21 al 31, para que procedan en el plazo de 3 MESES y bajo dirección facultativa a:

- Localizar el origen de las filtraciones a la planta de garajes y el del asentamiento de la solera perimetral del patio que en algunas zonas ha producido agrietamientos horizontales y proceder a su reparación.

- Controlar, mediante la colocación de testigos, la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos del patio interior, que se inician en las base del muro de fachada, continuando por el interior de dicho patinejo hasta las plantas superiores.

- Reponer las baldosas movidas en la zona común a ambos edificios ya que pueden contribuir a las filtraciones que se manifiestan en el garaje.

- Recubrir las armaduras de los elementos estructurales, pilar y jácena, que se encuentran vistas a fin de evitar su corrosión y rehacer el zócalo que oculta la jácena en la zona común a ambos edificios.

- La Dirección Técnica aportara un informe con las conclusiones sobre el origen de las filtraciones y del asentamiento de la solera, así como sobre la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos. métodos de reparación y valoración estimada de las obras a realizar.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la dirección técnica de las obras mediante el correspondiente Certificado Técnico firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras o, en su caso, con

documentación acreditativa (facturas, fotos,...)

SEGUNDO: Comunicar a la propiedad que para la ejecución de las obras ordenadas no es necesario solicitar licencia de obras, sin perjuicio de que si fuera necesario la instalación de andamios o colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondientes solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimentos, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en arts. 251 y ss de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2007.

TERCERO: Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 253 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón podrán dirigirse a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda sita en San Pablo 61, a los efectos de cursar solicitud al objeto de obtener; si procede, la oportuna subvención para la ejecución de las obras y con independencia de cuales quiera otras subvenciones o ayudas que puedan obtenerse a través de otras administraciones.

CUARTO: La Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y Sección 3a y 4a , Capítulo 2º, Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la orden, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los art. 221 a 228 (ejecución por sustitución) o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.

QUINTO: Conforme a lo establecido en los art. 101 a 104 de la Ley de las Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras.”

4.5.- La propuesta, encontrada conforme por el Gerente de Urbanismo, dio lugar a resolución de fecha 30 de junio de 2011 :

“PRIMERO: Requerir a la propiedad de las fincas sitas en Jiménez, Juan Ramón 1 al 19-Legaz Lacambra del 21 al 31. para que procedan en el plazo de 3 MESES y bajo dirección facultativa a:

- Localizar el origen de las filtraciones a la planta de garajes y el del asentamiento de la solera perimetral del patio que en algunas zonas ha producido agrietamientos horizontales y proceder a su reparación.

- Controlar, mediante la colocación de testigos, la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos del patio interior, que se inician en las base del muro de fachada, continuando por el interior de dicho patinejo hasta las plantas superiores.

- Reponer las baldosas movidas en la zona común a ambos edificios ya que pueden contribuir a las filtraciones que se manifiestan en el garaje.

- Recubrir las armaduras de los elementos estructurales, pilar y jácena, que se encuentran vistas a fin de evitar su corrosión y rehacer el zócalo que oculta la jácena en la zona común a ambos edificios.

- La Dirección Técnica aportara un informe con las conclusiones sobre el origen de las filtraciones y del asentamiento de la solera, así como sobre la viveza o estabilidad de las grietas en los patinejos, métodos de reparación y valoración estimada de las obras a realizar.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la dirección técnica de las obras mediante el correspondiente Certificado Técnico firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras o, en su caso, con documentación acreditativa (facturas. fotos, ..).

SEGUNDO: Comunicar a la propiedad que para la ejecución de las obras ordenadas no es necesario solicitar licencia de obras, sin perjuicio de que si fuera necesario la instalación de andamios o colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondientes solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimentos, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en arts. 251 y ss de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2007.

TERCERO: Comunicar a los interesados. a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 253 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón podrán dirigirse a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda sita en San Pablo 61, a los efectos de cursar solicitud al objeto de obtener, si procede, la oportuna subvención para la ejecución de las obras y con independencia de cuales quiera otras subvenciones o ayudas que puedan obtenerse a través de otras administraciones.

CUARTO: La Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y Sección 33 y 43 , Capítulo 2º, Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la orden, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los art. 221 a 228 (ejecución por sustitución) o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.

QUINTO: Conforme a lo establecido en los art. 101 a 104 de la Ley de las

Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos. tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras.

4.6.- La precedente resolución fue notificada al administrador de la Comunidad de Propietarios, en fecha 18-07-2011; a la Presidenta de la Comunidad, en fecha 14-07-2011; y a Diputación General de Aragón, también en fecha 14-07-2011.

4.7.- Desde el Servicio Provincial de Zaragoza, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de D.G.A., a la vista de la citada notificación, se dirigió escrito al Ayuntamiento, manifestando :

“En relación con el escrito presentado en esta Administración con fecha 14 de julio de 2011, por el asunto de referencia, desde esta Administración autonómica promotora del edificio se informa lo siguiente:

Siendo que la Calificación Definitiva del Grupo de las 144 VPP (viviendas de promoción pública), fue emitida con fecha 27 de enero de 1997, resulta que han transcurrido sobradamente los plazos de 5 años, previsto en la normativa de VPO, y de 10 años, contemplado por la legislación civil (art. 1591 del CC y Ley de Ordenación de Edificación), ambos de prescripción de responsabilidad de la promotora por deficiencias en la construcción. Por lo tanto, se estima que las reparaciones oportunas deberá realizarlas la propia Comunidad de Propietarios denunciante.

No obstante, como propietaria de 80 de las viviendas (cedidas en arrendamiento), esta Administración autonómica forma parte de la citada comunidad y, en consecuencia, se ha remitido el oficio que se adjunta al Secretario-Administrador de la finca, a los efectos oportunos.”

Y adjuntando copia del escrito también dirigido al Administrador de la Comunidad, con misma fecha, y en el que se decía :

“En relación con determinados desperfectos existentes en las zonas comunes de la Comunidad de Propietarios de las 144 viviendas de promoción pública sitas en C/ Juan Ramón Jiménez 1 al 19 y C/ Luis Legaz Lacambra 21 al 31, de esta ciudad, de la que Vd. es Secretario-Administrador, y que fueron denunciadas ante el Ayuntamiento de Zaragoza, se le informa que ha tenido entrada en esta Administración autonómica la Orden de Ejecución de las reparaciones que se indican desde el Servicio de Inspección del Ayuntamiento, documento que se adjunta a este oficio para que se lo haga llegar a la Sra. Presidenta y procedan a realizar las reparaciones que se ordenan en el plazo más breve posible y, en todo caso, siguiendo el trámite que se exige.”

4.8.- Consta en Expediente municipal la comparecencia efectuada por la Presidenta de la Comunidad, en fecha 6-09-2011, manifestando :

“Que están valorando varios presupuestos los cuales deben ser aceptados por la DGA que es propietaria de 80 viviendas.

Esta tarde habrá una reunión para decidir el presupuesto que se aprueba.

Solicitar aplazamiento en el plazo de ejecución de las obras.”

4.9.- En la copia de Expediente remitida a esta Institución, consta como última actuación la petición, de fecha 17-10-2011, de la Sección Jurídica de registro de Solares y Conservación de la Edificación, a la Sección Técnica de Edificación del Servicio de Inspección, para girar visita de inspección y comprobación de las obras y en la que *“..... Se pone de manifiesto que la Ley de Urbanismo de Aragón, en su art. 2552 contempla, que "incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la ejecución por sustitución o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.”*

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término, y a la vista de las actuaciones que constan en copia del Expediente municipal 575.056/2011, que nos fue remitida, poco cabe objetar a dicha actuación, que nació de una intervención del servicio de bomberos, solicitada por la propia Comunidad de Propietarios, y del subsiguiente informe técnico emitido por el Servicio de Inspección urbanística, todo ello en el marco de la competencia que a dicha Administración municipal le está reconocida en materia de inspección y control del estado de conservación de los edificios, y de formulación, si procede, de órdenes de ejecución de las reparaciones que se consideren precisas al legalmente obligado a dicha conservación, que es la propiedad del inmueble, de conformidad con lo establecido en art. 251 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Si bien es cierto que el primero de los informes emitidos, por la Sección Técnica de Edificación, de fecha 26-05-2011, hacía constar las deficiencias observadas, pero remitiéndose a requerir una información técnica de parte de la propiedad, y adoleciendo de una valoración por parte de la Administración municipal, de las actuaciones consideradas precisas, en el informe último que nos fue remitido, de 28-11-2011, ya hay un pronunciamiento más concreto sobre el posible origen dual de las deficiencias, sobre valoración estimada de las obras precisas, y sobre el plazo de ejecución, determinado éste por resolución de 30-06-2011, del Consejero de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

SEGUNDA.- Procede, pues, centrarnos en los aspectos de la queja que hacen referencia a la actuación de la Diputación General de Aragón, y en concreto en su Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y la empresa

pública “Suelo y Vivienda de Aragón”, por una parte, en tanto que promotor en su día del grupo de viviendas protegidas a que se alude en queja, en cuanto Administración con reconocida competencia en materia de vivienda protegida, y también en cuanto que propietaria mayoritaria de viviendas (unas 80 sobre un total de 144) en dicha edificación, que gestiona en régimen de arrendamiento, y en tanto que parte integrante, en función de su mayoritaria cuota de participación, de la Comunidad de Propietarios.

En estos últimos aspectos, dada la naturaleza jurídico-privada de las relaciones entre Diputación General de Aragón, como propietaria de viviendas en dicho inmueble, y como integrante de la Comunidad de Propietarios, esta Institución, si bien considera la conveniencia de atender a algunos de los aspectos planteados en queja, y llegar a la formulación de alguna sugerencia, no puede dejar, en todo caso, de someterse a las decisiones que, en su caso, procedan por parte de la Jurisdicción civil ordinaria, con arreglo a la regulación establecida por la legislación civil y la vigente en materia de propiedad horizontal, en caso de desacuerdo entre ambas (Diputación General de Aragón y Comunidad de Propietarios, de la que aquélla es también parte).

TERCERA.- Siguiendo el orden de su planteamiento en la queja, en lo referente a la responsabilidad que pudiera ser imputable a D.G.A. por deficiencias de construcción que debieron ser subsanadas por dicha Administración, en su día, como promotora de la edificación, y dentro del plazo legalmente establecido al efecto, la queja presentada alude a denuncias presentadas, pero no se nos ha acreditado documentalmente ninguna de ellas, y, si ello es imputable a que el Administrador de la Comunidad no facilita a su Presidencia y asamblea general las copias acreditativas de las mismas, es cuestión que debiera resolverse en el ámbito interno de la Comunidad y, en última instancia, ante la jurisdicción competente. Pero tampoco se han acreditado denuncias de deficiencias de construcción que hayan podido presentarse por propietarios, individualmente como tales, y en el plazo legalmente establecido al efecto por la legislación de viviendas de protección oficial.

No obstante, en su informe a esta Institución, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, del antes citado Departamento autonómico, da cuenta de las fechas de Calificación Definitiva de las viviendas (27 de enero de 1997), y de recepción de la obra (14 de febrero de 2001), constando anexo de deficiencias a subsanar unido al Acta de recepción, y de Informe técnico, de fecha 8-11-2001, que acreditaba su subsanación, si bien se dejaba constancia, en este mismo informe técnico, de que a dicha fecha no se tenía constancia de haberse reparado otras deficiencias “denunciadas por los adjudicatarios” que se recogían en otro informe, éste de fecha 2-04-2001, de cuyo contenido no hemos recibido información, por lo que nos parece procedente sugerir al Departamento que verifique si aquellas deficiencias que habían sido denunciadas por adjudicatarios de viviendas y que se recogían en informe de 2-04-2001, también se subsanaron y se comprobó igualmente por sus servicios técnicos, como lo fueron las recogidas en Acta de recepción de la obra.

Teniendo en cuenta las fechas antes indicadas, y dejando a salvo la verificación antes sugerida, es lo cierto que han transcurrido los plazos legalmente

establecidos por la legislación de viviendas de protección oficial, y por la Ley de Ordenación de la Edificación, para ser jurídicamente exigible una actuación del Departamento, por razón de sus eventuales responsabilidades como promotor de la edificación, aunque, como acertadamente se reconoce, sí persisten sus obligaciones como propietario mayoritario de viviendas en el mismo.

CUARTA.- Dicho lo anterior, y aunque, en su informe a esta Institución, se nos decía que la Administración autonómica, a fecha 13-12-2011, estaba al corriente de pago de sus recibos a la Comunidad de Propietarios, y siendo conscientes de que la tramitación de pagos por parte de dicha Administración está sometida a un procedimiento de fiscalización del gasto que, en todo caso, debe ser respetado, sí consideramos oportuno sugerir que dicho procedimiento, en lo sucesivo, se gestione con la máxima celeridad posible, a partir del momento en que los recibos girados por la Comunidad de Propietarios tengan su entrada en dicha Administración, y procuren evitarse demoras que puedan perjudicar a su normal funcionamiento económico.

Por su parte, consideramos que la Presidencia de la Comunidad de Propietarios deberá supervisar que la actuación del Administrador, en materia de comunicación a D.G.A. de sus obligaciones de carácter económico, derivada de la adopción de acuerdos comunitarios, se desarrolle igualmente con la máxima agilidad, para evitar demoras que puedan redundar en perjuicio de la misma.

QUINTA.- En cuanto a la posibilidad de división en dos de la Comunidad de Propietarios, la postura del Gobierno de Aragón nos parece clara, en el sentido de que, tratándose de un único edificio, promovido y declarado como tal, en división horizontal de la finca, manifiesta que no puede llevarse a cabo; y para esta Institución es cuestión de naturaleza jurídico-privada, sobre la que nada tiene que decir, y fundamentalmente cuestión que, por afectar al título constitutivo, requeriría la unanimidad de los propietarios todos del edificio para poder llegar a efecto.

SEXTA.- En cuanto al emplazamiento de los elementos eléctricos, actualmente emplazados en zaguan del Portal nº 29, y cuyo traslado a zona común se interesaba en la queja, el informe que nos ha sido remitido argumenta el carácter comunitario de su actual emplazamiento, y, a salvo de acuerdo comunitario adoptado validamente, no creemos que sea cuestión sobre la que esta Institución deba pronunciarse.

SEPTIMA.- En lo que respecta al interés reiteradamente manifestado por los presentadores de la queja, en la colocación de cámaras de seguridad, esta Institución considera procedente reiterar lo ya manifestado en su día en Consideración Jurídica Tercera de nuestra resolución (Sugerencia) de 25-06-2007, en Expte. DI-92/2007-11, cuando decíamos : *“Es obvio que esa Administración carece de competencias y facultades para realizar actuaciones directas contra las situaciones de carácter delictivo y que como tales, son atribuibles a la vía penal, si bien, al ser la Diputación General de Aragón propietaria de la mayoría de las*

viviendas del grupo, le corresponde por una parte adoptar las medidas adecuadas para garantizar que sus inquilinos adjudicatarios de las viviendas cumplen los deberes establecidos en la legislación vigente y por otra parte, al tener mayoría en la Junta de Propietarios, puede con su voto facilitar o impedir que los vecinos propietarios, puedan adoptar acuerdos tendentes a solucionar o mejorar el problema de seguridad en los garajes y trasteros del grupo. Puede ser que la instalación de cámaras de seguridad en los garajes no sea la solución a todos los problemas de inseguridad, pero puede contribuir a mejorar la situación como medida disuasoria”.

La postura que se pone de manifiesto en la información que nos ha sido remitida por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, a la que se acompañan copias de informes, de 7-06-2006 (en Expte. DI-532/2006-3) y de informe técnico sobre presupuesto para la vigilancia de los garajes con videocámaras, de 23-07-2011, viene a argumentarse en razones de costo económico, sobre lo que cabría analizar presupuestos alternativos, en su caso, pero no consideramos procedente el argumento, también repetidamente invocado, de que tales equipos de cámaras pudieran ser también objeto de actuaciones vandálicas, pues por la misma razón tampoco se colocarían tales equipos en multitud de edificios, oficinas, administrativas o bancarias, e incluso en vías urbanas, también expuestas a posibles actos vandálicos, pero que sin duda pueden ayudar al esclarecimiento de eventuales responsabilidades penales.

OCTAVA.- Por último, en lo que se refiere a la queja relativa al estado del depósito aljibe, a la vista del informe de fecha 21-10-2011, emitido por la Sección de Promoción Pública, del que se nos remitió copia, y que arriba se reproduce, parece claro que el sistema existente, de instalación de aljibe, para garantizar el abastecimiento al edificio, a presión suficiente, vino determinada, en su día, por la normativa urbanística municipal, y es claro que su conservación en debidas condiciones es responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, y en la medida en que forma parte de ella, también de DGA, como compete igualmente a la Comunidad de Propietarios acordar lo que se considere más conveniente en cuanto a una eventual sustitución del sistema de depósito atmosférico por otro de tipo estanco, atendiendo a la nueva normativa municipal, que, según se nos dice, recomienda pero no obliga. Y en el proceso de toma de decisión al respecto, es claro que el conjunto de la Comunidad de Propietarios habrá de tomar en consideración el coste a afrontar. Pero ésta, como anteriores cuestiones analizadas, son de carácter jurídico-privado, y sobre las que esta Institución no puede ir más allá de lo ya sugerido, en su día, a la Administración autonómica, en su condición de propietaria mayoritaria del grupo de viviendas.

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 SUGERENCIA al DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON, para

que:

1.- En relación con las deficiencias de construcción del grupo de viviendas de promoción pública al que se alude en queja presentada, y a la vista del informe técnico de fecha 8-11-2001, en el que se daban por subsanadas las recogidas en anexo al Acta de recepción de las obras, pero dejaba pendientes las denunciadas por adjudicatarios, y recogidas en un previo informe de fecha 2-04-2001 (de cuyo contenido no se ha informado a esta Institución), se proceda a verificar las actuaciones realizadas respecto a éstas últimas, en orden a su efectiva reparación y comprobación, y se informe de ello a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, para conocimiento de ésta y del conjunto de los propietarios.

2.- Para que, previo informe de los servicios administrativos actuantes, se informe a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, y al Administrador, del estado de tramitación y pago de las cantidades pendientes de abono por esa Administración a la Comunidad de Propietarios del grupo de viviendas al que se alude en queja, por derramas giradas para la ejecución de las obras de conservación y reparación ordenadas por el Ayuntamiento de Zaragoza en Expte. 575.056/2011, y demás cuotas pendientes de pago a la misma, y, en lo sucesivo, se gestionen los pagos a la misma con la máxima celeridad posible, a partir del momento en que los recibos girados tengan su entrada en dicha Administración, y procuren evitarse demoras que puedan perjudicar a su normal funcionamiento económico.

3.- Para que, en aras de mejorar la seguridad de los propietarios e inquilinos del edificio, frente a eventuales actuaciones vandálicas, vuelva a estudiarse por esa Administración la oportunidad, conveniencia y posibilidad de dotar al mismo de videocámaras en sus garajes, y, reiterando la Sugerencia ya hecha en fecha 25-06-2007 (Expte. DI-92/2007-11), para que *“por esa Administración, en su condición de propietaria de las viviendas de alquiler de protección oficial de promoción pública sitas en la C/ Juan Ramón Jiménez de esta Ciudad, y en cumplimiento de las disposiciones legales en materia de propiedad horizontal, se estudien, adopten y faciliten cuantas medidas sean necesarias para garantizar a los vecinos la situación de normal convivencia vecinal, así como el derecho a una vivienda digna”*.

4.- Y, finalmente, para que por esa Administración, en aras de mejorar en todo lo posible la relación con el conjunto de comuneros propietarios de viviendas en dicho inmueble, se designe representante e interlocutor de la misma con la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, y ante su junta general, a fin de que éstos puedan canalizar a través de dicho representante las cuestiones que puedan suscitarse, y que hasta el momento han venido dando lugar a formulación de repetidas quejas ante esta Institución.

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 23 de mayo de 2012
EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE