

Expte.

DI-877/2013-11

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

ASUNTO: Sugerencia relativa a deficiencias en Viviendas de Protección Oficial

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 3 de mayo de 2013 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que la interesada exponía que :

Adquirió una vivienda de protección oficial en Zuera, expediente VPA-PG-50/2006/0042 y desde que le entregaron la vivienda tiene goteras. En algunas ocasiones la promotor ha ido a realizar reparaciones, pero el problema no se soluciona y aparece de nuevo y cada vez esta peor. Ha realizado numerosas reclamaciones, pero lo arreglan de momento, pero luego el problema continúa.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 23 de mayo de 2013 se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes sobre la referida cuestión, y concretamente sobre las actuaciones realizadas por el Departamento en relación con el problema denunciado y de conformidad con los informes técnicos realizados, cuál es el origen del problema.

Tercero.- Al no haberse recibido respuesta por parte del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se reiteró la petición de información con fecha 4 de julio de 2013. El 10 de julio de 2013, se recibió escrito de contestación de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación en el que informan de lo siguiente:

La promoción de viviendas de protección oficial en Zuera con expediente VPA-PG 501200610042 ha sido objeto de un procedimiento por parte de la Inspección con número de expediente DEN 5012010 relativo a diversas deficiencias en zonas comunitarias, piscina, garajes y filtraciones en varias viviendas. La promoción tiene calificación definitiva de fecha 23 de junio de 2008. Consultado el expediente en relación a las filtraciones en viviendas cabe reseñar:

- El 26 de julio de 2010 se recibe una denuncia del Presidente de la Comunidad de Propietarios c/ Mar de Tasmania, 1 y c/ Mar de Timor, 2 denunciando diversos desperfectos y también filtraciones en algunas viviendas de la tercera planta.

- El 14 de octubre de 2010 se realiza visita por parte de la Inspección a dicha promoción.

- El 20 de octubre de 2010 se realiza informe del técnico de Inspección donde se recoge la existencia de filtraciones en los áticos.

- El 21 de octubre de 2010 se comunica a la promotora que debe reparar dichas filtraciones.

- El 22 de diciembre de 2010 la promotora indica que se están impermeabilizando los aleros de la cubierta, pero que se realizaron manipulaciones de las cubiertas ajenas a la mercantil y cuya reparación fue asumida sin cargo por la propia comunidad de propietarios.

- El 20 de enero de 2011 se requiere a la promotora para que informe sobre las reparaciones requeridas.

- El 16 de febrero de 2011 la promotora comunica la finalización de las reparaciones.

- El 18 de febrero de 2011 se recibe escrito del Presidente de la Comunidad de propietarios en la que se pone de manifiesto la existencia de filtraciones en las viviendas situadas en c/ Mar de Timor, 2 A, piso 3º A, c/ Mar de Tasmania, 1 A, piso 3º A y c/ Mar de Timor, 2 C, piso 3º A.

- El 2 de marzo de 2011 se requiere al Presidente para que aclare si se han realizado manipulaciones por parte de terceros en la cubierta que sean ajenas a la mercantil. Con la misma fecha se solicitan alegaciones a la promotora.

- El 12 de abril de 2011 se recibe escrito del Presidente de la comunidad de propietarios en el que achaca las filtraciones a una mala terminación y deficiente calidad en la instalación.

- El 18 de abril de 2011 se envía a la promotora copia de lo alegado por la comunidad, precisando que aclaren si las filtraciones de los propietarios se corresponden con la zona manipulada.

- El 18 de mayo de 2011 se comunica por parte de la promotora que las filtraciones en las viviendas descritas por la comunidad de propietarios, no fueron comunicadas salvo la referente a una vivienda, que no obstante serán inspeccionadas y se tomarán las medidas que procedan.

- El 20 de junio de 2011 se realiza nueva visita de inspección a la promoción y el 20 de junio de 2011 se realiza informe donde se concluye que se deberá reclamar al promotor el arreglo de las filtraciones reclamadas.

- El 6 de julio de 2011 se informa al Presidente de la Comunidad de lo alegado por parte de la promotora y del hecho de que se ha solicitado a ésta que justifique antes del 1 de septiembre de 2011 las reparaciones que faltan.

- El 31 de agosto de 2011 la promotora informa que se han visitado los pisos

de c/ Tasmania 1 D piso 3º B, c/ Timor 2B, 3º B y c/ Timor 2D, 3ºC y las zonas de la cubierta posiblemente afectadas sin detectarse daños en la impermeabilización y que según los propietarios desde marzo no se han producido nuevas filtraciones, se indica que se está en contacto con los propietarios por si aparecen nuevas filtraciones.

- El 21 de septiembre de 2011 se informa al Presidente de lo actuado.

- El 10 de noviembre se justifican por parte de la promotora las reparaciones pendientes y el 17 de noviembre de 2011 se realiza por parte de la Inspección diligencia de archivo.

- El 24 de noviembre de 2011 se recibe una nueva renuncia de la comunidad de propietarios donde se denuncian nuevas filtraciones en la vivienda c/Timor 2D, piso 3º C.

- El 30 de noviembre de 2011 se manda copia del escrito de denuncia a la promotora.

- El 27 de enero de 2012 se aporta parte de conformidad del propietario de la c/ Mar de Timor 2D, 3ºC en relación con las filtraciones.

- El 30 de abril de 2013 se recibe escrito de los propietarios de la vivienda de la c/ Mar de Timor 2 B, piso 3º B en la que denuncian filtraciones en su piso.

- El 21 de mayo de 2013 se recibe escrito de la comunidad donde se reiteran los problemas de filtraciones en viviendas y se aportan correos dirigidos a la promotora.

- El 28 de mayo de 2013 se remite nuevo escrito a la promotora en el que se le concede el plazo de un mes para que repare las filtraciones denunciadas en las viviendas correspondientes a los pisos c/ Mar de Timor 2 D, piso 3º C, c/ Mar de Timor 21B, piso 3º B y c/ Mar de Tasmania 1D, 3º B. Dicha carta ha sido devuelta figurando domicilio desconocido de la promotora y se ha realizado nueva notificación a otra dirección con fecha 4 de junio.

En cuanto al origen de las filtraciones no se puede determinar. En este sentido existen opiniones contrapuestas entre la comunidad de propietarios que achaca las filtraciones a una mala ejecución y la promotora que afirma que se han realizado actuaciones en los tejados por parte de terceros ajenos a la Sociedad Promotora. Hasta el momento dicha sociedad ha atendido nuestros requerimientos de reparación de filtraciones.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se pone de manifiesto que:

Primera.- Se trata de unas viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, construidas al amparo del expediente VPA-PG 50/2006/0042 y calificadas definitivamente el 23 de junio de 2008.

Segunda.- Dos años después de concedida la Calificación Definitiva al

expediente, se producen filtraciones en diversas viviendas que son reparadas por la empresa promotora, si bien nuevamente aparecen filtraciones a lo largo de los años 2012 y 2013 que son denunciadas tanto por parte de los propietarios de las viviendas, como por la Comunidad de propietarios. Sin que hasta la fecha se haya solucionado el problema.

Según manifiesta la Administración en su escrito, no se puede determinar el origen de las filtraciones y hay opiniones contrapuestas entre la Comunidad de propietarios que dice se deben a una mala ejecución y la promotora que dice que se han realizado actuaciones en los tejados por parte de terceros ajenos a ella.

Tercera.- El Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección oficial, en su artículo 27; y el artículo 111 del Decreto 2114/1968 de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial establecen que:

“Si en el transcurso de cinco años, desde la Calificación Definitiva, se manifestasen vicios o defectos en la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a consta de éste”

Quedan a salvo, evidentemente, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1484 y siguientes, 1591 y 1909 del Código Civil, y las que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

Cuarta.- De conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda, previamente a la concesión de la Calificación Definitiva solicitada, se inspeccionaran las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realizadas. Por ello, por parte de los Servicios Técnicos de la Administración podrá comprobarse si por parte de la Comunidad de propietarios se han realizado actuaciones en los tejados con posterioridad a la Calificación Definitiva que producen las filtraciones, o si se trata de una mala ejecución de las obras por parte de la promotora del edificio, y en todo caso, podrán solicitar los informes y datos técnicos necesarios para adoptar una resolución que pueda resolver el problema, bien imponiendo su ejecución al promotor, o si se el origen de las filtraciones se debe a actuaciones realizadas por la Comunidad de propietarios, informando en este sentido a los afectados, para que adopten las acciones que consideren procedentes.

III.- RESOLUCIÓN

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 Asumiendo me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que por esa Administración se procedan a realizar las actuaciones e informes técnicos necesarios, en orden a determinar la causa de las filtraciones en las viviendas, y una vez determinada, adopte la resolución que corresponda en aras a dar solución a los defectos detectados.

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, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

Zaragoza, a 31 de julio de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE