

Expte.

DI-689/2013-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE EL VALLECILLO
C/ Puturrú de Fuá, 3
44123 EL VALLECILLO
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 8-04-2013 tuvo entrada en esta Institución queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“El Ayuntamiento de El Vallecillo (Teruel) no asume su responsabilidad, con lo cual no atiende a mis quejas por los siguientes motivos:

- No se personó ningún responsable municipal cuando se derribó una casa (que amenazaba ruina) y el señor de la máquina amontonó las piedras, tapando un callejón de toda la vida, que sirve desagüe de las aguas pluviales procedentes de las calles de arriba de mi casa. Ello me provoca filtraciones y humedades por dichas aguas en la planta baja de mi casa.

- Dice que no tiene competencia para obligar al propietario/s de dicha casa para que limpie los escombros, evitando así los perjuicios que me están ocasionando las filtraciones de agua así como las humedades.

Tengo documentos de las quejas presentadas al Ayuntamiento, así como fotografías que demuestran estos hechos.

Ruego que me ayuden en este tema. Gracias.”

La queja precedente se completó con aportación por el presentador de la misma, en fecha 16-04-2013, de documentación obrante en su poder sobre el asunto planteado.

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

1.- Con fecha 19-04-2013 (R.S. nº 4.340, de 22-04-2013) se solicitó información al Ayuntamiento de El Vallecillo, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones municipales realizadas, a partir de la presentación, en fecha 20-08-2008 (R.E. nº 235), de denuncia por escombros, en C/ Las Peñas de esa localidad, denuncia ampliada por escrito posterior presentado en Registro municipal, en fecha 27-08-2008 (R.E. nº 236). Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente administrativo tramitado.

2.- Informe sobre las actuaciones municipales realizadas, a partir de la presentación, en fecha 13-05-2009 (R.E. nº 119), también de denuncia por escombros, en mismo emplazamiento, C/ Las Peñas de esa localidad. Salvo que dicha nueva denuncia se uniera al anterior Expediente, reclamado en punto 1 de esta petición de información y documentación, rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente tramitado.

3.- Informe sobre las actuaciones municipales realizadas, a partir de la presentación, con fecha 29-03-2013 (R.E. nº 64), de denuncia por escombros y por filtración de humedades, en C/ Las Peñas de esa localidad, Salvo que dicha nueva denuncia se uniera al anterior Expediente, reclamado en punto 1 de esta petición de información y documentación, rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente tramitado.

4.- Informe de los Servicios Técnicos municipales, o, en su caso, de asistencia técnica de Diputación Provincial o de la Comarca, acerca de cuál sea el estado actual del solar y entorno viario al que se alude en queja presentada, y en denuncias presentadas previamente a ese Ayuntamiento, así como sobre los efectos producidos por filtración de aguas y humedades en propiedad del afectado denunciante, sobre sus causas y medidas procedentes para su reparación y subsanación de deficiencias a que haya lugar, y su valoración económica.

5.- Medidas adoptadas por esa Alcaldía, en relación con la situación denunciada, y en el ámbito de competencias urbanísticas que le están reconocidas en materia de control del estado de la edificación, declaración de ruina, y órdenes de ejecución.

2.- Con fecha 7-06-2013 (R.S. nº 6435, de 11-06-2013) se dirigió recordatorio de petición de información al Ayuntamiento.

3.- Y en fecha 20-06-2013 recibimos Informe de Alcaldía del Ayuntamiento de El Vallecillo, fechado en 5-06-2013, manifestando :

“En relación con el expediente referenciado le comunico que el Ayuntamiento de El Vallecillo ha realizado las siguientes gestiones:

La Corporación anterior :

- Por Resolución de Alcaldía declaró en ruina y se demolió el inmueble que ocupaba el solar objeto de la reclamación y, que según el reclamante, era el causante de las humedades de su casa.

- Con fecha de registro de salida 12 de noviembre de 2008 se contestó al escrito presentado por el reclamante con fecha de entrada 27 de agosto de 2008. En dicho escrito textualmente se indicaba lo siguiente "Tengo que aclarar que el Ayuntamiento no es responsable de las parcelas ajenas al mismo y las reclamaciones se deben hacer al propietario del solar mencionado".

La actual Corporación, mantiene el criterio de la Corporación anterior.

No obstante, el Sr Alcalde se ofreció a mediar entre los particulares para obtener una solución consensuada al problema Dicho acuerdo no ha sido posible

Por último, el Ayuntamiento ha encargado un nuevo informe al técnico municipal que por copia se ha remitido al reclamante. Se adjunta copia del informe y del escrito remitido al reclamante."

Y el Informe Técnico que nos acompañaban, suscrito por el Ingeniero de Caminos, D. E... P..., y fechado en 29-05-2013, hacía constar :

"... en relación con el estado del solar de la calle Peñas 2 referencia catastral 1950501 XK251 5S0001 IR.

INFORME:

1º.- El inmueble que ocupaba el citado solar se encontraba en estado de ruina y el propietario del edificio, que actualmente reclama, presentó escrito indicando que el estado del edificio ocasionaba filtraciones en su vivienda.

2º.- El edificio fue declarado en ruina y demolido por resolución del Sr. Alcalde- Presidente.

3º.- Que posteriormente el ciudadano que presenta reclamación, requirió al Ayuntamiento porque seguía teniendo filtraciones. Procediendo él mismo a cubrir el solar con unas lonas de plástico para evitar que el agua de lluvia se filtrara.

4º Que después de realizar dicha actuación sigue teniendo problemas de filtración en su vivienda.

5º.- Que ha presentado reclamación al Justicia de Aragón, el cual solicita al Ayuntamiento que se le informe.

Nos encontramos ante un claro problema entre dos propietarios, uno que tiene problemas de humedades en su planta baja, situada por debajo de rasante del terreno, y otro que tiene un solar desde donde se supone que se

originan las filtraciones.

El Ayuntamiento ya cumplió con sus obligaciones legales como consecuencia de la declaración en ruina y la demolición de un edificio que no reunía las condiciones mínimas de seguridad.

Por tanto, no es competencia de este Ayuntamiento determinar nuevas actuaciones, todo más cuando no es probable que las filtraciones provengan sólo de dicho solar sino del resto de la ladera situada a una cota superior del la vivienda del reclamante.”

Nos adjuntaban también copia de la carta que, desde el Ayuntamiento se había dirigido al interesado, a su domicilio en El Vallecillo, carta que textualmente decía :

“En relación con su escrito de fecha 29 de marzo de 2013, relativo a las humedades en su casa sita en la calle Las Peñas, s/n, adjunto se remite copia del informe del Sr. Técnico Municipal, en el que se indica que el Ayuntamiento de El Vallecillo con la declaración de ruina y demolición del edificio que no reunía las condiciones mínimas de seguridad, ha cumplido sus obligaciones legales.

No obstante lo anterior, reitero mi ofrecimiento a mediar entre las partes afectadas para alcanzar una solución consensuada si lo considerasen oportuno.”

3.- Del contenido de dicho Informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestro escrito de fecha 21-06-2013 (R-S- nº 7096, de 25-06-2013).

Y con misma fecha (R.S. nº 7095), solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de El Vallecillo :

1) Tal y como se le solicitaba en nuestra inicial petición de información, apartados 1, 2 y 3, con copias de los Expedientes tramitados.

2) Tal y como se solicitaba en nuestra inicial petición de información, en apartado 4, con Informe Técnico que vaya más allá del relato de antecedentes administrativos y de hechos que se denunciaban en queja, acompañe testimonio, o nos adjunte copia, de lo informado, en su día, en Expediente de declaración de ruina, y se pronuncie con precisión técnica sobre el estado actual del solar y entorno viario al que se aludía en queja y denuncias presentadas, así como sobre los efectos producidos por filtración de aguas y humedades en propiedad del afectado denunciante, sobre sus causas, concretando sobre la probabilidad a la que alude “in fine” del Informe del pasado 29-05-2013, y medidas procedentes para su reparación y subsanación de deficiencias a que haya lugar, y su valoración económica. Y, sin perjuicio de la que pueda ser su opinión, deje para la resolución administrativa el pronunciamiento sobre lo que sea o no competencia del

Ayuntamiento.

4.- La petición de ampliación de información dirigida al Ayuntamiento fue reiterada por dos sucesivos recordatorios, el primero con fecha 25-07-2013 (R.S. nº 8634, de 29-07-2013), y el segundo con fecha 5-09-2013 (R.S. nº 10.137, de 10-09-2013)

5.- En fecha 5-09-2013 tuvo entrada en esta Institución un segundo escrito de Alcaldía, adjuntando copia de su resolución, de 22-08-2013, mediante la que se disponía :

“PRIMERO.- Iniciar el expediente para quitar los escombros del solar sito en la calle Las Peñas nº 2 de esta localidad, dejándolo en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

El presupuesto de la actuación asciende a MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (1.754,0 €). El Plazo de ejecución será de dos meses.

SEGUNDO.- Poner el expediente de manifiesto a los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 252 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, para que en un plazo de quince días hábiles aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.”

6.- Del contenido de dicho Informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestro escrito de fecha 11-09-2013 (R-S- nº 10.333, de 13-09-2013.

Y con misma fecha (R.S. nº 10.334), solicitamos una segunda ampliación de información al Ayuntamiento de El Vallecillo :

1.- Reiteramos nuestra petición de que nos remitan copias de los expedientes tramitados. Ya lo pedíamos en nuestra solicitud inicial, y también en nuestra primera solicitud de ampliación de información.

2.- Reiteramos también la petición de que se nos remita copia de los Informes técnicos, y, entre éstos, del emitido en orden a la valoración económica de los trabajos que la resolución municipal última remitida cifra en 1.754'50 Euro.

3.- Y se nos vaya informando de las actuaciones que se vayan practicando en la instrucción del expediente iniciado por resolución de esa Alcaldía, de fecha 22-08-2013, hasta su resolución final.

7.- En fecha 25-09-2013 tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía, de fecha 23-09-2013, que nos decía :

“En relación con el asunto de referencia y en contestación a su escrito de fecha 13-09-2013 y salida 10.334 a continuación indicarnos lo siguiente:

1.- Remitimos copias del expediente en cuestión con todos los trámites realizados por la actual corporación.

2.- Dentro de esas copias figuran los informes técnicos y el presupuesto de los trabajos a realizar.

3.- Que en conversaciones mantenidas con ambas partes están totalmente de acuerdo con el procedimiento que hemos iniciado.

4.- Una vez realizados los trabajos lo pondremos en su conocimiento.”

A dicha comunicación se adjuntaban copias obrantes en expediente municipal, que incluían : escrito R.S. nº 161, de 12-11-08, dirigido al interesado, en contestación a un escrito de 27/08/2008; de la instancia presentada por mismo interesado al Ayuntamiento, de fecha 29-03-2013 (R.E. nº 64); Informe de los servicios técnicos municipales, de fecha 29-05-2013; presupuesto para desescombrar, formulado por V... M... S.L. Excavaciones, de fecha 21-08-2013, por importe total de 1.754'50 Euros; Decreto de Alcaldía de 22-08-2013, iniciando expediente para quitar los escombros del solar sito en C/ Las Peñas nº 2, y de su notificación, tanto al interesado (R.S. nº 39), como a D. E... S... M....

8.- De la precedente respuesta se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestro escrito de fecha 17-10-2013 (R.S. nº 11.917, de 21-10-2013)

Y con misma fecha (R.S. nº 11.918) solicitamos nueva ampliación de información, que nos confirmase la efectiva ejecución de los trabajos contratados :

1.- Informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de haberse efectivamente realizado los trabajos de desescombro contratados, en ejecución del Decreto de esa Alcaldía, de 22-08-2013, en solar sito en C/ Las Peñas nº 2, y de haberse resuelto efectivamente las causas de filtraciones que afectaban al presentador de queja.

9.- Efectuados dos sucesivos recordatorios de esta última petición de ampliación de información, en fechas 21-11-2013 (R.S. nº 13.293, de 25-11-2013), y 3-01-2014 (R.S. nº 113, de 7-01-2014), no hemos recibido respuesta del Ayuntamiento.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

ÚNICA.- A la vista de las informaciones recibidas del Ayuntamiento en respuesta a nuestras peticiones al mismo, y en referencia al asunto

planteado en queja, puede concluirse que la resolución de Alcaldía, de fecha 22-08-2013, disponiendo el inicio de expediente para *“quitar los escombros del solar sito en la calle Las Peñas nº 2, ... dejándola en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, reúne las condiciones de una orden de ejecución, económicamente valorada y con plazo de ejecución determinado (2 meses), plazo éste que, en principio, habría vencido ya.

Sin perjuicio de algunas observaciones informativas para una correcta actuación municipal ante situaciones similares, a las que luego se hará mención, tras recibir el último informe municipal, de fecha 23-09-2013, en el que se terminaba haciéndonos ofrecimiento de información sobre la realización de los trabajos, ofrecimiento que esta Institución agradece, hemos venido reiterando con nuestra última solicitud de ampliación de información, la efectiva confirmación de que los mismos se habían ejecutado, para poder proceder al archivo del expediente como asunto resuelto, pero la falta de respuesta municipal nos lleva a concluir que dichos trabajos todavía no se han debido realizar, y por ello creemos procedente, acogiéndonos en todo caso al amable ofrecimiento de su Alcaldía, formular sugerencia para que, tan pronto como se realicen dichos trabajos se nos remita, como decíamos en nuestra petición de 17-10-2013 (R.S. nº 11.918, de 21-10-2013), *“Informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de haberse efectivamente realizado los trabajos de desescombro contratados, en ejecución del Decreto de esa Alcaldía, de 22-08-2013, en solar sito en C/ Las Peñas nº 2, y de haberse resuelto efectivamente las causas de filtraciones que afectaban al presentador de queja”*.

Sin perjuicio de la formulación de nuestra Sugerencia, y para su toma en consideración en otros casos que pudieran plantearse ante esa Administración, en materia de conservación de la edificación y terrenos particulares, en debidas condiciones de *“... seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, consideramos procedente recordar a ese Ayuntamiento, con algunas adaptaciones debidas a la sustitución de la anterior Ley 5/1999, Urbanística, por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y por la reciente reforma de esta última por Ley 4/2013, de 23 de mayo, 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, tras su reciente modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo, abre al Ayuntamiento la posibilidad de *“decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 [los artículos 221, 223 y 224 también se han visto modificados por la citada reforma legal de 23 de mayo], la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal”*. 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).

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formular

SUGERENCIA al AYUNTAMIENTO de EL VALLECILLO, para que, a la vista de los antecedentes expuestos, y acogiéndonos a su amable ofrecimiento de información, cuando se hayan realizado efectivamente los trabajos ordenados por esa Alcaldía, en resolución de 22 de agosto de 2013, para dejar en adecuadas condiciones de *“... seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, el solar sito en C/ Las Peñas nº 2, se remita a esta Institución, tal y como interesábamos en nuestra última

solicitud de ampliación de información, Informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de haberse efectivamente realizado los trabajos de desescombro contratados, en ejecución del Decreto de Alcaldía, de fecha antes citada, y de haberse resuelto efectivamente las causas de filtraciones que afectaban al presentador de queja.

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 5 de febrero de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE