

Expte.

DI-126/2014-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 22 de enero de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Desea presentar queja ante esa Institución, en relación con la demora del Ayuntamiento de TERUEL en actuación relativa a obras de conservación y reparación de edificio sito en C/ Javalambre nº 17, en TERUEL, sobre el que se instruye Expte. cuya copia se acompaña, y que viene demorándose en su resolución definitiva y actuación reparadora ordenada por el Ayuntº desde Decreto dictado en 18-06-2013 (Expte. 1111/2012-GU)”

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

1.- Con fecha 24-01-2014 (R.S. nº 957, de 27-01-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios municipales, de Gerencia de Urbanismo, en relación con las actuaciones desarrolladas en Expte. 1111/2012-GU, y ejecución de Decreto nº 1102/2013, de 18 de junio de 2013, referentes a obras de conservación y reparación de edificio nº 17, de C/ Javalambre.

2.- En fecha 21-02-2014 recibimos información municipal. En comunicación recibida de su Gerencia de Urbanismo, de fecha R.s. nº 860, de 18-02-2013, se nos dice :

“En relación a su solicitud de fecha 24 de enero de 2014 sobre las actuaciones realizadas en el expediente n°. 1111/2012 sobre condiciones de seguridad del inmueble sito en C/ Javalambre, n°.19.

Adjunto remito copia de las instancias e informe relacionados con dicho expediente:

- Con fecha 18 de octubre de 2012 tiene entrada en el Registro de la Gerencia instancia de D. [X] denunciando las condiciones de seguridad del inmueble sito en C/ Javalambre, n° 19.

- Con fecha 4 de julio de 2013, se emite informe por la Arquitecto Técnico.

- Con 18 de julio de 2013 se dictó Decreto n° 1102/2013 en el que se ordena al propietario una serie de actuaciones de carácter urgente.

- Con fecha 6 de febrero de 2014, tiene entrada en el Registro de la Gerencia instancia presentada por el Arquitecto Técnico D. D... F... I..., informando de seguimiento de las obras.”

El Informe emitido por la Arquitecto Técnico municipal, Sra. S... F..., en fecha 4-07-2013, ponía de manifiesto lo siguiente :

“Con fecha 18 de octubre de 2012 se recibe escrito por parte del [X] en el que expone en una documentación amplia la situación que presenta el edificio sito en c/Javalambre 17.

El día 17 de junio de 2013 se realizó visita de inspección al inmueble situado en Javalambre n° 17 de Teruel, en compañía de [X], con el fin de analizar la situación real.

1. Descripción del elemento dañado

El elemento dañado es el edificio sito en C/ Javalambre 17 , cuyos datos catastrales son los siguientes:

C/ Javalambre 17 Ref. Catastral: 0982212XK6608S

El edificio data del año 1950 según datos catastrales.

Su uso es residencial, encontrándose en la actualidad en uso. La edificación está compuesta por planta baja, mas dos plantas alzadas

Según el vigente Plan General la clasificación del suelo es urbano, en el área 7 "Los Arcos" y está afectado por el PGOU de Teruel.

Se adjunta anexo fotográfico y plano de emplazamiento que complementa este informe.

2. Daños observados

1. Se observan abundantes goteras y humedades en la caja de

escalera y en el piso segundo izquierda del edificio que es uno de los que se visitaron, producidas por deficiencias tanto en la cubierta como en el lucernario existente en la caja de escalera.

2. El falso techo de la caja de escalera con el lucernario y el de una habitación del piso segundo izquierda, se encuentran totalmente agrietados y con peligro de desprendimiento por las humedades que presentan.

3. Se aprecia existencia de humedades importantes en los muros de cerramiento y particiones del bajo izquierda, transmitidas posiblemente por capilaridad desde el suelo, al no existir planta sótano y encontrarse la cimentación en contacto con el terreno y directamente con el suelo de dicha vivienda, o por filtraciones a través de la fachada lateral ya que esta no dispone de impermeabilización.

4. En la vivienda existente en el bajo izquierda, se aprecia la existencia de dos arquetas pertenecientes a la red de saneamiento general del edificio, separadas entre si dos metros escasos, situación muy extraña puesto que las arquetas, registros, etc de instalaciones comunitarias deberían situarse en los elementos comunes de la edificación para su mantenimiento y no como es el caso en una vivienda privada.

5. En las fachadas de la edificación se aprecian varias grietas que son las siguientes:

1. En las fachadas laterales aproximadamente en la misma situación se aprecian dos grietas verticales.

2- En la fachada principal se aprecia una grieta a 45 a en la esquina inferior a la altura de planta baja.

3. En la fachada principal se aprecia una grieta horizontal a la altura del forjado entre planta baja y planta primera.

3. Causa de los daños

No siendo el objeto del presente informe la determinación de la misma, parece evidente que la causa de la patología existente es la falta de mantenimiento de la edificación y de los elementos que la forman.

4. Obras necesarias

Se deberán realizar las siguientes operaciones:

1. Revisión de la totalidad del elemento de cobertura del edificio, retirando todo aquel material susceptible de caída al vacío.

2. Reparación de la cubierta del edificio, sustituyendo la tejas que se hayan desprendido, las que se encuentren rotas y sujetando correctamente el resto, con el fin de evitar caídas y goteras. Si fueran necesarias obras de mayor entidad en la cubierta de la edificación

que las especificadas, estas deberán ser comunicadas a la Gerencia de Urbanismo con el fin de dictar la orden de ejecución correspondiente.

3. Demolición de todas aquellas zonas de falso techo existentes con peligro de derrumbe afectadas por humedades, identificadas en la caja de escalera, en el piso segundo izquierda y todas aquellas zonas que no se hayan detectado en la visita de inspección.

4. Impermeabilización del paramento de fachada lateral en planta baja que delimita la vivienda sita en el bajo izquierda.

5. Colocación de testigos de yeso, indicando al lado la fecha de colocación, en las principales grietas localizadas en la fachada de la edificación, concretamente en:

1. Grietas verticales existentes en las fachadas laterales.

2. Grieta a 45° existente a la altura de planta baja en fachada principal.

3. Grieta horizontal existente a la altura del forjado entre planta baja y planta primera de la fachada principal.

6. Subsanción de las deficiencias si las hubiere en la estructura de la edificación y las detectadas en la red general de saneamiento, que de momento serán las de desplazar los registros existentes en una vivienda privada a las zonas comunes de la edificación.

5. Presupuesto de las obras

El presupuesto de las obras no se puede estimar.

6. Conclusiones

Considerando el estado del inmueble sito en C/ Javalambre nº 17, y con el fin de garantizar las condiciones de seguridad y salubridad del mismo, se establece un plazo de 10 días naturales para la ejecución de las actuaciones nombradas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del apartado 4º con carácter de URGENCIA. Deberá comunicarse a esta Gerencia tanto el inicio como el final de las obras, sin perjuicio de inspección por Técnicos Municipales.

Las obras deberán ser dirigidas y supervisadas por técnico competente.

Deberán tomarse las medidas preventivas destinadas a no ocasionar daños en la vía pública, ni en los edificios colindantes. Se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 10, 11.1.a y 11.1.c y Anexo IV del Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción; y demás normativa aplicable en materia de prevención de riesgos laborales.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria tomar todas las medidas de seguridad en vigencia para este tipo de obras, con el fin de evitar accidentes a los usuarios de la vía pública, garantizando la circulación de las mismas y acceso a los edificios colindantes.

Se deberá presentar con el fin de llevar a cabo la actuaciones del punto 6 del apartado 4º, en el plazo de 1 mes la siguiente documentación:

- Estudio redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se incluya el estado actual de la estructura de la edificación y de la red de saneamiento general.

1. Con respecto a la estructura se deberá indicar si esta reúne las adecuadas condiciones de estabilidad y seguridad, de no ser así se deberán indicar las deficiencias detectadas y las actuaciones necesarias para solventarlas, acompañando el estudio de una memoria valorada de las mismas.

2. Con respecto a la red de saneamiento general se deberá indicar si esta reúne las adecuadas condiciones de salubridad y estanqueidad, de ser así se deberán redactar las actuaciones necesarias para que la parte de la red que en la actualidad es registrable y se encuentra en una vivienda privada, transcurra por elementos comunes, acompañando el estudio de una memoria valorada de las mismas. En el caso de no reunir las adecuadas condiciones de salubridad y estanqueidad se deberán indicar las deficiencias detectadas e incluir en la memoria valorada las actuaciones necesarias para solventarlas.

A la vista de lo especificado en el estudio nombrado anteriormente, se podrán dictar nuevas ordenes de ejecución

La técnico que suscribe queda a disposición de los propietarios, si fuera necesario realizar cuantas visitas fueran pertinentes.”

Y con base en Informe precedente se dictó el Decreto 1102/2013, de 18 de julio de 2013, del que nos adjuntan copia, que no reproducimos por cuanto ya constaba su notificación, entre la documentación aportada con la queja presentada a esta Institución.

En cuanto al Informe redactado por Arquitecto Técnico, D. D... F... I..., sobre el seguimiento de las obras, con entrada en registro municipal nº 328 en fecha 6-02-2014, aunque como fecha del mismo figura la de 7 de febrero de 2014, y que se acompaña a la comunicación recibida del Ayuntamiento en esta Institución, hace constar :

“Con este informe se pretende dar conocimiento del grado de avance

de las actuaciones dictaminadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Teruel en el Decreto N.º. 1102/2013. El técnico que suscribe ha dirigido y supervisado la ejecución de dichas actuaciones.

Actuaciones ejecutadas

1. Reparación de la cubierta del edificio.

Accediendo al espacio denominado entrecubierta, se ha comprobado mediante inspección visual y mediante perforación e impacto con herramientas de mano que las vigas de madera que forman la estructura de la cubierta no presentan síntomas patológicos que comprometan la capacidad portante de dicha estructura.

Se ha proyectado por debajo, en el entrevigado de cañizo, aislante de poliuretano, consolidando el cañizo.

Viendo el estado de la cobertura del tejado, se ha picado la cumbrera del edificio que estaba macizada de yeso y otros materiales no adecuados.

2. Demolición de zonas afectadas por filtraciones y con peligro de desprendimiento en la caja de escalera en la zona del lucernario.

3. Picado y saneamiento de zonas afectadas por humedades en los cerramientos de fachadas. Ejecución de enfoscado de mortero hidrófugo con refuerzo de malla de fibra, para impermeabilizar dichos cerramientos.

4. Ejecución de arqueta registrable en zona de elementos comunes del edificio.

Se hace constar que son las actuaciones ejecutadas a fecha del informe.”

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente por el presentador de queja, resulta :

4.1.- En fecha 18-10-2012, tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento de Teruel (con nº 002909), instancia de denuncia en relación con edificio nº 17 de C/ Javalambre, exponiendo :

“Que en el inmueble que se indica en el punto 5, se vienen comprobando diversos deterioros de cubiertas, forjados y evacuación de aguas fecales desde hace años denunciados en las Juntas de Propietarios sin que se adopten medidas para solucionar los mismos lo que conlleva un grave peligro además de una gran insalubridad general, incompatible con la salud general. Se acompañan 5 folios explicativos y 28 fotos.”

4.2.- Respecto a dicha denuncia, tras las actuaciones que se recogen en informe municipal recibido en respuesta a nuestra petición de información,

se dictó Decreto nº 1102/2013, en cuyos antecedentes se reproduce el Informe técnico de fecha 4-07-2013, cuya copia se adjunta a dicho informe municipal, y que concluía resolviendo :

“Primero.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en C/ Javalambre, nº 17, por urgencia justificada, la realización de las siguientes actuaciones:

- Revisión de la totalidad del elemento de cobertura del edificio, retirando todo aquel material susceptible de caída al vacío.

- Reparación de la cubierta del edificio, sustituyendo las tejas que se hayan desprendido, las que se encuentren rotas y sujetando correctamente el resto, con el fin de evitar caídas y goteras. Si fueran necesarias obras de mayor entidad en la cubierta de la edificación que las especificadas, estas deberán ser comunicadas a la Gerencia de Urbanismo con el fin de dictar la orden de ejecución correspondiente.

- Demolición de todas aquellas zonas de falso techo existentes con peligro de derrumbe afectadas por humedades, identificadas en la caja de escalera, en el piso segundo izquierda y todas aquellas zonas que no se hayan detectado en la visita de inspección.

- Impermeabilización del paramento de fachada lateral en planta baja que delimita la vivienda sita en el bajo izquierda.

- Colocación de testigos de yeso, indicando al lado la fecha de colocación, en las principales grietas localizadas en la fachada de la edificación, concretamente en:

1. Grietas verticales existentes en las fachadas laterales.

2. Grieta a 45º existente a la altura de planta baja en fachada principal.

3. Grieta horizontal existente a la altura del forjado entre planta baja y planta primera de la fachada principal.

Deberán tomarse las medidas preventivas destinadas a no ocasionar daños en la vía pública, ni en los edificios colindantes. Se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 10, 11.1.a y 11.1.c y Anexo IV del Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción; y demás normativa aplicable en materia de prevención de riesgos laborales.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria tomar todas las medidas de seguridad en vigencia para este tipo de obras, con el fin de evitar accidentes a los usuarios de la vía pública, garantizando la circulación de las mismas y acceso a los edificios colindantes.

Segundo.- Dar un plazo de DIEZ días naturales a los propietarios para proceder a la ejecución de las actuaciones ordenadas, que deberán ser dirigidas por técnico competente, apercibiéndoles, conforme al artículo 255.2 de la Ley 3/2009, que incumplido el plazo establecido en esta orden de ejecución se podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Deberá comunicarse a esta Gerencia Municipal de Urbanismo tanto el inicio como el final de las obras, sin perjuicio de las inspecciones que pudieran realizarse por los Servicios Técnicos Municipales.

Tercero.- Otorgar un trámite de audiencia a los propietarios por plazo de doce días para que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con carácter previo a dictar la resolución que resulte procedente, sobre las siguientes actuaciones a realizar :

- Subsanación de las deficiencias si las hubiere en la estructura de la edificación y las detectadas en la red general de saneamiento, que de momento serán las de desplazar los registros existentes en una vivienda privada a las zonas comunes de la edificación.

Cuarto.- Declarar que el incumplimiento de lo dispuesto en los dos primeros apartados, determinará que sea del exclusivo cargo del obligado la responsabilidad penal o civil a que haya lugar como consecuencia de los posibles daños a personas o cosas, e implicará la apertura de expediente sancionador, que, dependiendo de la tipificación que resulte de la instrucción, podrá concluir con la imposición de una sanción de hasta 60.000,00 euros.

Quinto.- Notificar esta resolución a los propietarios, y demás interesados si los hubiere, con indicación de las acciones legales pertinentes.

Sexto.- Dar traslado a Policía Local para su conocimiento y efectos.”

4.3.- En fecha 30-09-2013 compareció el interesado denunciante ante el Ayuntamiento, (R.E. nº 003022), solicitando al final de su exposición :

“... Se SOLICITA a esa Gerencia, que si procede, se ordene la realización subsidiaria de lo establecido en el mencionado Decreto, todo ello con cargo a la Comunidad de Propietarios, sin perjuicio si se considera conveniente, de la apertura de expediente sancionador por el incumplimiento culposo de lo ordenado.

Y por último y sin querer influir en su decisión, se propone por el que suscribe, como técnico independiente, al que fuera arquitecto en el servicio REVITER, D. A... P..., tanto para el estudio previo del inmueble y el estado en que se encuentra, como para la dirección técnica de las obras a realizar.”

4.4.- Mediante escrito de Gerencia de Urbanismo, R.S. nº 5482, de 17-10-2013, se hizo llegar al denunciante un informe del Arquitecto Técnico de la Unidad de Servicios Generales y Control Urbanístico, fechado en 9-10-2013, en respuesta a la antes mencionada comparecencia, y dando cuenta de que no se había podido notificar a uno de los propietarios, así como de las obras ordenadas.

4.5.- En B.O. de la Provincial nº 210, de 4-11-2013, apareció publicado el Decreto de Alcaldía dictando orden de ejecución.

4.6.- En fecha 23-12-2013, R.E. nº 004111, compareció nuevamente ante el Ayuntamiento el denunciante, volviendo a solicitar la ejecución

subsidiaria de las obras ordenadas, y proponiendo al antes mencionado técnico Sr. P... V...

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El examen de las actuaciones municipales realizadas pone de manifiesto, a juicio de esta Institución, una falta de impulso de oficio del procedimiento, pues desde la presentación de la denuncia (18-10-2012) la emisión de informe técnico no tiene lugar hasta 4-07-2013, y, transcurrido el plazo dado para la realización de las obras ordenadas, sólo las sucesivas comparecencias del denunciante (en fechas 30-09-2013 y 23-12-2013) parecen dar lugar a actuaciones o incidencias en el expediente.

SEGUNDA.- Tratándose de queja relativa a la actuación municipal en relación con el estado de conservación de los edificios, y las consecuentes órdenes de ejecución, creemos procedente volver a recordar al Ayuntamiento turolense las consideraciones y recomendación que ya se formularon al mismo en Expte. de oficio incoado por esta Institución con referencia DI-977/2011-10.

En citado Expediente recomendábamos al Ayuntamiento de Teruel :
“...que se adopten las medidas oportunas para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos.”

A la vista del caso concreto que ahora nos ocupa, 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).

A juicio de esta Institución, y ante la afirmación que se hace en Informe de la Técnico municipal, de que *“el presupuesto de las obras no se puede estimar”*, procede recordar a esa Administración Local, como antes se ha señalado que, 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 concreción de las obras necesarias y de su valoración, en los informes técnicos que deben constar en Expedientes relativos a obras de

conservación de la edificación y de declaración de ruina, responden a una doble perspectiva de seguridad jurídica en la actuación administrativa. Por una parte, desde la perspectiva del propietario obligado, concreta a éste cuáles son las obras que se le ordenan como estrictamente necesarias para cumplir con su obligación legal y la cuantía del gasto a realizar, de modo que, si las obras se ejecutan por la propiedad puedan comprobarse, por unidades de obra, y justificarse la cuantía del gasto; y, en caso de ser la Administración la que, finalmente, deba ejecutar subsidiariamente las mismas, dichas obras y dicha valoración constituyen el límite de gasto exigible al propietario. Y para la Administración actuante, dicho presupuesto es la base, tanto para la imposición de las multas coercitivas tendentes a forzar la ejecución por los obligados, como para contratación de las obras si ha lugar a la ejecución subsidiaria.

TERCERA.- Por lo que respecta al documento del que se adjunta copia a informe de Gerencia de Urbanismo remitido a esta Institución, y suscrito por el Arquitecto Técnico, Sr. F... I...., fechado en 7 de febrero de 2014, tan sólo da cuenta de una serie de actuaciones ejecutadas, pero nada se nos dice por los servicios técnicos de Gerencia, acerca de si las obras ejecutadas dan o no efectivo y completo cumplimiento a las obras consideradas necesarias por el informe de la técnico municipal, en su informe de fecha 4-07-2013, y que se recogían en la orden de ejecución dictada por Alcaldía, por lo que parece procedente recomendar al Ayuntamiento se efectúe visita de comprobación de las obras y se emita informe por la técnico municipal que, subsanando la deficiencia de concreción de las unidades de obra a ejecutar y su presupuesto, sirvan de base para la contratación y ejecución subsidiaria de las obras de reparación necesarias.

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

RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de TERUEL, para que en actuaciones futuras, por sus servicios técnicos se estudien y concreten en sus informes las obras necesarias para la conservación o demolición, si procediera, y se valore su cuantía, tanto a efectos de ejecución subsidiaria como de declaración de ruina.

Y respecto al caso concreto , se efectúe visita de comprobación de las obras y se emita informe por la técnico municipal en ese sentido.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, 6 de marzo de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE