

Expte.

DI-68/2014-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE TORRES DE  
BARBUÉS**  
Plaza de San Pedro s/n  
22255 TORRES DE BARBUÉS  
HUESCA

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 14 de enero de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la misma se hacía alusión a que, desde el año 2009, y más recientemente, mediante escritos dirigidos a ese Ayuntamiento, con entrada en fechas 10-09-2013, 15-11-2013 y 7-01-2014, se viene denunciando a esa Administración Local el mal estado de terrenos colindantes a edificio sito en C/ Alta nº 6, y las afecciones lesivas que ello viene produciendo en la edificación, sin que, por parte de ese Ayuntamiento, se haya dado respuesta a tales denuncias, y actuado respecto a la propiedad, al parecer de concejala de ese Ayuntamiento.

**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 TORRES DE BARBUÉS sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en el ejercicio de las competencias que le están reconocidas en arts 251 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en relación con los escritos dirigidos al mismo (con registro de entrada en fechas 10-09-2013, 15-11-2013 y 7-01-2014) en los que se denuncia el mal estado de limpieza de terrenos colindantes a edificación sita en C/ Alta nº 6, de esa localidad, y las repercusiones lesivas que ello está teniendo para

dicha edificación. Rogamos se nos remita copia del expediente, o expedientes tramitados al respecto.

Y si se ha autorizado por ese Ayuntamiento a la propiedad del nº 3 de la misma calle, a verter sobre tales terrenos herbajos, zarzales y nidos, resultantes de limpieza de su patio.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales, o de asistencia técnica provincial o comarcal, si careciera de aquellos, en relación con el estado actual de dichos terrenos, y de las medidas que, en su caso, procede ordenar a esa Alcaldía, para que los mismos reúnan, conforme a lo establecido en art. 251 de la Ley 3/2009, de Urbanismo, las debidas condiciones de *“seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*.

2.- Mediante escrito de fecha 19-02-2014 (R.S. nº 2138, de 21-02-2014) se hizo recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento.

3.- En fecha 6-03-2014 recibimos escrito de la persona presentadora de queja, dando cuenta de haber recibido del Ayuntamiento comunicación con R.S. nº 46, de 21-02-2014, adjuntándole informe técnico y requiriéndole la ejecución de obras.

4.- En fecha 11-03-2014 recibimos información municipal. En Informe suscrito por su Alcaldesa (R.S. nº 64, de 5-03-2014), al que se acompaña copia del mismo informe técnico antes mencionado, y de escrito dirigido en fecha 4-02-2014 (R.S. nº 36, de 7-02-2014) al propietario de solar en C/ Alta nº 8, se nos dice :

*“En relación a su escrito recibido en este Ayuntamiento con fecha 20 de Enero de 2014, tengo a bien informarle, que las actuaciones realizadas sobre el asunto arriba referenciado han sido las siguientes:*

*Tras la recepción de varias denuncias por parte de [ X ], vecina del pueblo y domiciliada en la calle Alta nº 6 del municipio de Torres de Barbués (Huesca), tanto por escrito como verbalmente, alegando entre otras cosas "Destrozos que han hecho en la pared de mi fachada colindante al terreno nº 8 que es el que ha perjudicado mi pared cayéndose a trozos parte de la pared"; el Ayuntamiento procedió a ponerse en contacto verbal con el propietario del solar mencionado sito en Calle Alta nº 8 con el fin de mediar entre las dos partes y llegar a una solución amigable entre ambos A la vista de las reiteradas quejas presentadas en el Ayuntamiento por la misma vecina, y una vez tratado el asunto por la corporación en pleno, se procedió a mantener diferentes conversaciones con ambos propietarios y a visitar dicho solar por parte de dos concejales del Ayuntamiento asignados a tal fin.*

*Al no existir avance en el asunto, se solicitó informe técnico sobre el estado de ambos inmuebles, y medidas o actuaciones a realizar si fuera el caso.*

*Con fecha 4 de febrero 2014 se envió escrito al propietario del solar sito en Calle Alta nº 8, A.... N.... P..., a fin de que tuviese conocimiento de los pasos dados por el Ayuntamiento y de la solicitud de informe técnico (adjunto escrito enviado al propietario). Dicho documento, enviado con acuse de recibo, nos ha sido devuelto por lo que procedemos a un segundo intento de notificación.*

*Recibido informe técnico con fecha 12 de febrero de 2014, por este Ayuntamiento, con fecha 21 de febrero se procede a notificar el mismo, por la misma vía que el anterior, a ambos propietarios con el fin de que realicen las actuaciones convenidas en el informe y así cumplir con lo dispuesto en la ley urbanística de Aragón sobre deber de conservación. A día de hoy, [ X ] ha recogido el escrito enviado pero no tenemos constancia de la recepción por parte de A... N....*

*Por último, adjunto remito informe técnico sobre el estado actual de dichos terrenos y las medidas indicadas para cumplir con lo establecido en el artículo 251 de la ley 3/2009 urbanismo de Aragón para que los terrenos cumplan con las debidas condiciones de "seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística"*

*El Ayuntamiento de Torres de Barbués queda a su disposición para cualquier duda o aclaración."*

*En el Informe emitido por el Arquitecto D. D.. D... O... (Colegiado nº 3.705), y fechado en 12-02-2014, se hacía constar :*

#### *"1. ANTECEDENTES*

*Con fecha 4 de febrero del año 2014, el Ayuntamiento de Torres de Barbués, solicita la realización de un INFORME URBANÍSTICO en relación al estado actual del solar sito en la calle Alta nº 8 y las fachadas colindantes pertenecientes a las edificaciones sitas en la calle Alta nº 6, así como a su deber de conservación.*

#### *2. TÉCNICO REDACTOR Y ENCARGO*

*El técnico redactor de este Informe es D. D... D... O..., Arquitecto colegiado Nº 3.705 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, actuando al servicio de la empresa: PROYECTOS ..... I..... S.L.P, con domicilio en Avda. Pirineos Nº 12, 12-B, Oficinas 2 y 3 - 22004, Huesca, por encargo del Ayuntamiento de TORRES DE BARBUÉS, sito en Plaza San Pedro sn,*

22255, Torres de Barbués, realizado el 4 de febrero de 2014.

### 3. OBJETO

*Es objeto de este informe el estudio y observación de las parcelas sitas en calle Alta nº 6 y 8 de Torres de Barbués, en relación con la aplicación de la normativa urbanística referente al deber de conservación de solares, terrenos y edificaciones, y en su caso, la propuesta de las actuaciones tendentes a ejercitar dicho deber.*

### 4. ESTADO ACTUAL

*Realizada visita el 12 de febrero de 2014 a las dos parcelas objeto de este informe se observa que las edificaciones sitas en la parcela con el n 2 6 poseen fachadas o cerramientos que limitan con el solar sito en el n2 8 de la calle Alta.*

*Se observa igualmente que el solar queda elevado sobre la rasante de la calle en casi todo su frente, pudiéndose acceder al mismo por su parte Este, prácticamente a pie llano. Además posee una pendiente que desciende de Oeste a Este, por lo que la cota más baja del mismo queda en contacto con las medianeras de la parcela colindante. El solar está destinado a erial, existiendo matorros y vegetación natural, junto con restos de posibles derrumbes de antiguas edificaciones acumulados en montículos. De la inspección visual se deduce que estaba cerrado con muro de piedra en todo el frente de la calle, quedando restos del mismo y del portón de entrada, en mal estado de conservación.*

*Respecto a las edificaciones de la parcela sita en calle Alta nº 6, se indica que el frente de viario lo ocupa una vivienda de dos plantas, existiendo en el interior de la parcela, según información catastral, un patio y un almacén de planta baja. Tanto la vivienda como el almacén limitan con el solar nº 8, distinguiéndose perfectamente cada volumen. La pared colindante del almacén está enfoscada y parece estar en buen estado de conservación, sin embargo en la fachada lateral de la vivienda se observa una zona en mal estado de conservación, que deja al descubierto bloques de adoba y tapial. Se observa como se ha ido deshaciendo el material con el paso del tiempo y formando oquedades, incluso se ve a primera vista la humedad existente en la misma.*

#### *FOTOS Y PLANO:*

*Solar con restos de muro de cierre, portón y vivienda contigua*

*Portón existente en solar*

*Medianeras vistas desde el interior del solar*

*Detalle de la zona en mal estado*

## *Plano catastral de las parcelas*

### **5. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**

*Para informar sobre la documentación remitida se ha tenido en cuenta la normativa urbanística vigente al respecto en el Municipio de Torres de Barbués, que se enumera a continuación:*

*Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.*

*- Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*

*Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. (B.O.A. Nº 124 de 30 de junio de 2009).*

*En concreto, se indica que en referencia al Deber de Conservación, el artículo 251 de la ley de Urbanismo de Aragón en su redacción por la Ley 4/2013, indica:*

*«1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

*2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.*

*3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.*

*4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 27 de la presente Ley. »*

#### *Artículo 252.Procedimiento.*

*1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones*

*necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.*

*2. Salvo en los 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.*

*3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.*

*4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.*

## **6. OBSERVACIONES**

*Vistas las parcelas se observan diferentes deficiencias en las mismas. Por una parte, el solar posee restos del muro de cierre en mal estado de conservación, así como su portón de entrada. En su interior, los restos de edificaciones y otros materiales se acumulan en montículos. Además no existe sistema de evacuación de agua en el mismo. Por otra parte, la fachada lateral de la edificación principal, colindante al solar, presenta un mal estado en parte de la misma, con humedades y defectos que si no se corrigen pueden agravar el estado general de la vivienda.*

*Dada la topografía del solar, es previsible que el agua de lluvia se acumule en la zona contigua a las fachadas colindantes de las edificaciones existentes, pudiendo acceder por capilaridad a los paramentos existentes, incluso quedar estancada en determinadas ocasiones, lo que fomentaría los daños en la zona mal conservada de la fachada.*

*Cabe tener en cuenta que partes del enfoscado de la fachada colindante se encuentran desprendidas, dejando a la vista las adobas, material vulnerable en contacto con el agua, lo que ha fomentado el desprendimiento de parte del material de fachada. Asimismo otras zonas del enfoscado se intuyen ahuecadas.*

*Las incidencias descritas son susceptibles de no garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes, encontrándose las parcelas en un estado aparente de falta de conservación.*

## 7. SOLUCIÓN PROPUESTA

*Respecto del solar, se considera como parte del deber normal de conservación la obligación de evacuar correctamente las aguas en la propiedad, evitando los estancamientos. Para ello se propone el desbroce y limpieza de la finca, trasladando los residuos acumulados a vertedero autorizado, con objeto de recuperar la topografía original de la finca. Además, se propone la ejecución de un drenaje en toda la longitud del lindero con la parcela colindante, para evacuar correctamente el agua de lluvia y sanear el terreno.*

*Asimismo, se considera necesaria la demolición del portón existente y de los restos del muro de piedra que da frente al viario, como medida preventiva, para alcanzar unas condiciones de seguridad adecuadas en el entorno del solar. Como segunda opción, podría admitirse igualmente el mantenimiento y reparación tanto del portón como del muro, siempre y cuando se alcanzaran las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

*Respecto a la vivienda, se propone, dentro del deber normal de conservación, la consolidación de la zona de la fachada lateral en mal estado, y el enfoscado de la misma.*

*Concretamente, las actuaciones a llevar a cabo para mantener las parcelas en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, dentro del normal deber de conservación, son:*

- Demolición de muro y portón existente en el solar.*
- Limpieza, desbroce y desescombrado del solar. Traslado a vertedero de residuos, escombros y acopios de tierra.*
- Ejecución de zanja de 50-70 cm de profundidad a lo largo del límite entre las dos parcelas, con tubo de drenaje y depósito de gravas. Impermeabilización y conexión a la red municipal de saneamiento.*
- Repicado y saneamiento de fachada lateral.*
- Consolidación de fachada con base de hormigón, ladrillo cerámico perforado tipo gero, colocación de malla antifisuras y ejecución de revoco.*

## 8. CONCLUSIÓN

*De conformidad con lo establecido en el Capítulo V, Deber de Conservación, de la Ley Urbanística de Aragón, ya la vista de todo lo anteriormente expuesto, éste técnico procede a comunicar la situación actual del solar y la edificación anexa, la normativa aplicable y la solución propuesta, para que se proceda al cumplimiento del deber de conservación.*

*Se recuerda que previamente a la ejecución de las obras, se deberán*

*tramitar los correspondientes permisos en el Ayuntamiento de Torres de Barbués. ....”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Procede, en primer término, agradecer al Ayuntamiento de Torres de Barbués la información y documentación remitida a esta Institución, y las actuaciones que, aun con cierta demora (la primera de las denuncias dirigidas al mismo, y cuya falta de respuesta motivó la queja, databa de 10-09-2013), se han abordado finalmente en relación con las denuncias a las que se hacía referencia en queja.

**SEGUNDA.-** Tratándose de queja relativa a la actuación municipal en relación con el estado de conservación de terrenos y edificios, y las órdenes de ejecución dadas, aunque parece que sólo consta notificada la dirigida a la propietaria de edificio nº 6 de C/ Alta, y no la que, según informe de Alcaldía, está todavía pendiente de ser recibida por el propietario de solar en C/ Alta nº 8, creemos procedente recordar al Ayuntamiento de Torres de Barbués algunas consideraciones que hemos venido haciendo, en otros expedientes de queja y de oficio previamente tramitados en esta Institución, y en relación con tales actuaciones.

Así, 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).

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.-** Dicho lo anterior, y por lo que respecta al Informe técnico, emitido por el Arquitecto Sr. D... O..., del que se nos remite copia, consideramos que el mismo adolece de falta de una valoración económica de las obras que se consideran necesarias, así como de un pronunciamiento técnico acerca de si, tal como se denunciaba y como se hacía constar en queja, los daños que se manifiestan en fachada del edificio nº 6, de C/ Alta, lo son, o no, como consecuencia de la falta de limpieza y mantenimiento del colindante solar nº 8 de misma calle, en las debidas condiciones exigibles. Tampoco señala el citado Informe técnico cuál sea el plazo estimado necesario para la ejecución de las obras que se proponen.

Y ello determina, a nuestro juicio, una imprecisión de las órdenes de ejecución dictadas, si como tal pudiera calificarse la comunicación recibida por la propietaria del nº 6 de C/ Alta (R.S. nº 46, de 21-02-2014), y la que, según nos informa Alcaldía, estaría pendiente de recibir por el propietario del solar nº 8, colindante, sr. N... P....

Por ello, consideramos que, en aras de que la actuación municipal no incurra en nulidad, deberían subsanarse las indicadas deficiencias, recabando del técnico, Sr. D... O... informe complementario que lleve a efecto, tanto dicha valoración económica, como un pronunciamiento acerca de la existencia, o no, de relación causa-efecto, entre la falta de mantenimiento del solar, en adecuadas condiciones de "*seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística*", y el deterioro de la fachada del edificio colindante (c/ Alta nº 6), en orden a identificar quiénes sean los obligados a ejecutar las obras consideradas necesarias, así como la determinación del plazo estimado preciso para su realización.

De dicho informe complementario debiera darse audiencia a los propietarios, tanto del edificio nº 6, como del solar nº 8, en C/ Alta, y dictar resolución (orden de ejecución) "*clara, formalizada por escrito y motivada*".

Tratándose de una orden de ejecución municipal, que debe cumplirse, no debiera, en principio, requerirse la tramitación de permiso (que debería ir implícito) para las obras ordenadas, salvo que éstas, por su entidad,

requirieran proyecto técnico.

Y, puesto que, según la información de Alcaldía, tras los contactos verbales habidos con el propietario del solar nº 8, parece existir dificultades de notificación de la orden de ejecución al mismo dirigida, procede recordar lo que se establece, en artículo 58, en cuanto a plazo y ofrecimiento de recursos; y en artículo 59, ambos de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, en cuanto a la práctica de la notificación de resoluciones administrativas. Y, si no fuera posible llevarla a efecto, hacer uso de la publicación de la misma, en Tablón de Anuncios, y en B.O. de la Provincia.

**CUARTA.-** Como ya informamos, en nuestra primera comunicación de fecha 15-01-2014 (R.S. nº 542, de 17-01-2014), dirigida a la persona presentadora de queja, con independencia de las consideraciones expuestas, referentes a la actuación municipal, la propietaria del edificio sito en c/ Alta nº 6, más allá de su obligación legal de conservación del mismo, en cuanto pueda considerarse perjudicada y dañada, por acción u omisión, por la falta de mantenimiento del solar nº 8, en debidas condiciones de "*seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística*", puede ejercitar las acciones que a su derecho convengan ante la Jurisdicción civil ordinaria.

### 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 TORRES DE BARBUÉS, para que :**

1.- Respecto al caso que motiva esta queja, se recabe del técnico, Sr. D... O..., un Informe complementario del emitido en fecha 12-02-2014, pronunciándose acerca de la existencia, o no, de relación causa-efecto, entre la falta de mantenimiento del solar, en adecuadas condiciones, y el deterioro de la fachada del edificio colindante (c/ Alta nº 6), en orden a identificar los obligados a ejecutar obras, y subsane la deficiencia de concreción de las unidades de obra a ejecutar, su presupuesto, y plazo estimado preciso para su realización, de modo que sirvan de base, si las mismas no fueran llevadas a efecto por los particulares obligados, para la contratación y ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

Y desde el punto de vista procedimental, se retrotraigan las

actuaciones al punto antes indicado, y se someta dicho informe complementario a trámite de audiencia, dictando orden de ejecución escrita, clara y motivada, con notificación de la misma, en debida forma legal (arts 58 y 59, de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999).

**2.-** En general, ante casos futuros relativos a expedientes de conservación de la edificación, órdenes de ejecución, y de ruina, por esa Administración local y sus servicios técnicos se adecuen sus actuaciones a las normas urbanísticas de aplicación, y a la Jurisprudencia a la que se ha hecho sucinta mención en Consideración Segunda de esta resolución.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si aceptan o no las Recomendaciones formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 19 de marzo de 2014**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**