

Expte.

DI-713/2014-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 4 de abril de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Deseo que por esa Institución se revisen las actuaciones municipales desarrolladas en relación con edificación de nuestra propiedad en barrio Bajo Puente de la Reina nº 58, que tuvimos que demoler tras un impacto de un vehículo contra el mismo, y que ahora nos hacen dar un tratamiento con muro de cemento extrusionado para cubrir una cueva, siendo que el cerro es de propiedad municipal.”

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

1.- Con fecha 10-04-2014 (R.S. nº 4505, de 15-04-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas por esa Administración municipal en relación con el estado de edificación sita en C/ Cuevas Puente de la Reina nº 58, que, al parecer han culminado en orden de ejecución de un muro de cemento extrusionado en cueva situada en cerro cuya titularidad, parece ser municipal. Rogamos se nos remita copia de los Expedientes tramitados con referencias 000802/2010-GU, 001088/2010-GU, y demás que puedan tener relación con dicha edificación (tales como el tramitado con referencia 410/75 y 897/90).

2.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento turolense, con fecha 14-05-2014 (R.S. nº 5815, de 16-05-2014), recibimos informe y copia de

documentación municipal. En informe de técnico de la Gerencia de Urbanismo, dirigido a Alcaldía, y fechado en 14-05-2014, se decía :

“En relación a su informe de fecha 24 de abril de 2014, en el que nos requieren copia del escrito presentado por el Justicia de Aragón, Expediente DI-713/2014-10, sobre “actuaciones municipales en relación con el estado del edificio sito en C/ Cuevas del Puente de la Reina nº 58”

Adjunto remito copia de los expedientes administrativos nº 802/2010-GU sobre condiciones de Seguridad y nº 1088/2010-GU de Licencia de Obra Mayor.

En relación con los expedientes nº 410/1975 y 987/1990, consultado con el archivo municipal, no se tiene constancia del archivo de los mismos.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.”

3.- En fecha 11--08-2014 se aportaron al Expediente sendas copias de notificaciones efectuadas al interesado presentador de queja, de Decreto 362/2014, de 13-03-2014, en Expte. 149/2013/SLUA-GU, incoando procedimiento sancionador, y del Decreto 944/2014, de 29-07-2014, imponiendo sanción de 600 Euros, en citado procedimiento sancionador.

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

A) Del Expte. 802/2010-GU

4.1.- A instancia de D. Á... B..., Informe técnico municipal, de fecha 8-07-2010, concluía el estado de ruina inminente de edificación existente y necesidad de derribo de restos de muro no derrumbado, en C/ Cuevas Puente de la Reina, nº 58.

4.2.- Por Decreto 797/2010, de 9-07-2010, se declaró el estado de ruina inminente, y se ordenaba demolición. Notificándose a Policía Local (26-07-2010), a interesados. Y a Servicios Técnicos municipales, en fecha 20-12-2010.

4.3.- A raíz de denuncia sobre situación de riesgo, presentada en fecha 3-08-2010, se adoptó Decreto 967/2010, mediante el que se declaró la procedencia de la ejecución subsidiaria, dando plazo a la propiedad para dar su conformidad, y dando traslado a la empresa encargada de las obras. Notificándose a Unidad de Ingresos municipales (31-08-2010), a Policía Local (30-08-2010), a Intervención municipal, a Servicios Generales de

Gerencia municipal de Urbanismo (27-08-2010), y a interesados.

4.4.- Mediante instancia de un interesado, de fecha 26-08-2010, se solicitó al Ayuntamiento retirase la declaración de ruina y permitir su reparación; en otra posterior (de 3-09-2010), de otro interesado, se anunció la presentación de Proyecto de derribo e iniciación de las obras; y el 18-10-2010, se presentó Proyecto del Arquitecto D. L... F... U..., visado en 22-09-2010.

4.5.- Respecto a dicha solicitud se emiten sucesivos informes técnicos municipales, de fechas 26-10-2010 y 19-11-2010. Y se dictó Decreto 1418/2010, de 23-11-2010, manteniendo la validez de la declaración de ruina inminente, dar plazo a la propiedad para otorgar su consentimiento, iniciar actuaciones para contratación de las obras, devolver a los interesados el proyecto técnico presentado, y dar traslado a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Notificándose a Policía Local (29-11-2010), a interesados, y a Servicios Técnicos municipales, en fecha 20-12-2010.

4.6.- Mediante instancia de fecha 23-12-2010, por el interesado se notificó al Ayuntamiento haber ejecutado la demolición del edificio, y haber quedado cuevas al descubierto con posibles problemas de estabilidad enclavadas en monte municipal. Informe técnico de fecha 19-01-2011 acreditó haberse cumplido la parte resolutive del Decreto 797/2010, y ordenando a la propiedad consolidar el terreno del monte *“mediante proyección de hormigón gunitado en tongadas, con su correspondiente mallazo electrosoldado e instalación, si es necesario, de anclajes perforando el terreno”*.

4.7.- La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en reunión de 26-01-2011, acordó darse por enterada del decreto 1418/2010, sobre la declaración de ruina inminente de inmueble sito en Cuevas del Puente de la Reina nº 58.

4.8.- Por Decreto 170/2011, de 10-02-2011, se resolvió dejar sin efecto el Decreto 967/2010, y ordenar a la propiedad, en plazo inmediato, consolidar el terreno del monte *“mediante proyección de hormigón gunitado en tongadas, con su correspondiente mallazo electrosoldado e instalación, si es necesario, de anclajes perforando el terreno”*. Notificándose a Servicios Técnicos de Gerencia municipal de Urbanismo (24-02-2011), a interesados, a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y a Policía Local (17-02-2011),

4.9.- Con entrada en registro municipal en fecha 10-03-2011, se presentó escrito del Arquitecto D. L... F... U..., a requerimiento de D. [X], exponiendo que la consolidación del talud correspondía al Ayuntamiento, como propietario del terreno de la cueva. Decía textualmente dicho dictamen:

“Que se trata de un pequeño solar de forma asimilable a un trapecio rectangular y de 36'37 m², con una única fachada a la Calle Cuevas Puente de la Reina de 5'80 m. de longitud, y tres medianerías : a edificio colindante, a solar vecino y a talud vertical rocoso de Monte Blanco.

Que recientemente se ha procedido en este solar a la completa demolición del pequeño edificio residencial que en el se ubicaba, ya que fue declarado en ruina inminente por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Teruel.

Que una vez realizada la demolición, han aparecido en el talud contiguo a este solar, cuevas que no favorecen la estabilidad.

Que existe un precedente de problemas de seguridad, ya que en el año 1975 se denunció ante el Ayuntamiento el peligro de desprendimiento de tierras y rocas sobre el edificio propiedad de D. [X], ya demolido, y que fue considerado por la Comisión Municipal Permanente el 22 de octubre de 1975, ordenando efectuar los trabajos preventivos a la Brigada Municipal de Obras.

Que evidentemente no es responsabilidad del propietario del solar la estabilidad de un talud que se encuentra colindante pero fuera de su propiedad, y que, además, la situación de peligro no ha sido provocada por él sino que deriva de las condiciones geotécnicas de la zona.

No es casualidad que el Barrio se llame “Cuevas del Siete” y el talud que nos afecta no constituye ninguna excepción dentro del barrio.

Por consiguiente, la consolidación del talud corresponderá a su legítimo propietario, en este caso el Ayuntamiento de Teruel, y no al vecino colindante que ha tenido que soportar sobre su inmueble y durante años, los inconvenientes de su mal estado de conservación.”.

4.10.- Informe de Delineante de los servicios de Arquitectura del Ayuntamiento, de fecha 27-05-2011, justificaba que la responsabilidad de consolidación correspondía a los titulares del inmueble, autores del desmonte de la ladera, *“salvo que documentalmente se demostrase lo contrario”*. Hacía constar dicho Informe :

“Examinada la documentación gráfica existente en estos Servicios Técnicos relativa a los sucesivos planos de la Ciudad, tenemos :

- Plano de 1881.

En este primer plano de la Ciudad, se refleja mediante curvas de nivel la topografía de la zona que nos ocupa. Se puede apreciar la construcción de la manzana en la que se integra la edificación de Cuevas del Puente de la Reina nº 58 y de su análisis se deduce que dicha manzana se integró en una ladera de fuertes pendientes, en la que se realizaban desmontes con cortes verticales para obtener un máximo aprovechamiento y con el acceso desde el fondo del Barranco del Arrabal donde terminaba la ladera

- Plano de 1912.

Este documento gráfico que se acompaña, fue redactado por el

Instituto Geográfico y Estadístico. Como se puede apreciar, las curvas de nivel se han representado cada metro. Igualmente se observa el inicio de la manzana en la que se encuentra el inmueble objeto del expediente y como ya se dicho anteriormente, para la construcción, se tuvieron que realizar desmontes verticales en la ladera.

- Plano de 1977.

Este documento se redactó por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel y con mayor precisión, se observan las curvas de nivel situadas cada 0'50 m. y en las que se aprecian las desaparecidas en la manzana en la que se sitúa la edificación como consecuencia de la construcción de las edificaciones.

En las fotos aportadas con su escrito, se aprecia perfectamente, cómo para poder realizar las edificaciones se produjeron cortes verticales en la ladera que como único sistema de contención, se utilizaron los propios edificios adosados al terreno natural.

En el solar y colindantes que nos ocupa se aprecia perfectamente esta situación, incluso las cuevas realizadas en el terreno natural, tenían acceso desde la edificación, como así lo demuestra la línea de cubierta del inmueble que se encuentra perfectamente visible en la medianera de la edificación situada a la izquierda del inmueble objeto de este expediente.

Por lo anteriormente expuesto, la responsabilidad de consolidación corresponde a los titulares del inmueble, que fueron los autores del desmonte de la ladera, salvo que documentalmente se demuestre lo contrario.”

4.11.- Informe técnico de 5-06-2013, constataba no haberse ejecutado las obras ordenadas de consolidación del terreno del monte. A raíz de ello, se dictó Decreto 881/2013, resolviendo declarar la procedencia de ejecutar subsidiariamente las obras, conceder plazo a la propiedad para dar su consentimiento, y ordenar la apertura de expediente sancionador. Notificándose a Policía Local (20-06-2013), y a interesados.

B) Del Expte. 1088/2010-GU

4.12.- El 18-10-2010, por D. [X] se presentó Proyecto del Arquitecto D. L... F... U..., visado en 22-09-2010, solicitando Licencia de demolición. Informado en fecha 23-03-2011, por servicios técnicos municipales, se concluyó que no procedía continuar su tramitación, por haberse declarado ruina inminente, y estar ya demolida, en cumplimiento del Decreto 797/2010.

C) Del Expte. 149/2013/SLUA-GU :

4.13.- En Expediente tramitado con referencia nº 149/2013/SLUA.GU, por Decreto nº 362/2014, del Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, se acordó la incoación de procedimiento sancionador, imputando a la persona presentadora de queja que nos ocupa

la comisión de infracción urbanística leve, sancionable con multa de 600 a 6.000 Euros, por no haber dado cumplimiento a Decreto nº 170/2011, de 10 de febrero, dictado en Expte. 802/2010-GU, en el que :

“... se ordena a quien hubiera ocasionado esta nueva situación de peligro como consecuencia de la ejecución de la demolición del inmueble de referencia, la realización de INMEDIATO, de las obras consistentes en: - Consolidar el terreno del monte quedando las tierras totalmente consolidadas y reforzadas, mediante proyección de hormigón gunitado en tongadas, con su correspondiente mallazo electrosoldado e instalación, si es necesario, de anclajes perforando el terreno.”

4.14.- Y por Decreto nº 944/2014, con fundamento en no haberse presentado alegaciones, se resolvió : *“Imponer una multa de 600,00 euros, por infracción del artículo 274.d) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón”.*

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- 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, como ya hicimos recientemente en resolución adoptada en Expte. DI-126/2014-10, las consideraciones y recomendación ya formulada a esa misma Administración en Expte. de oficio incoado por esta Institución con referencia DI-977/2011-10, junto a Recordatorio del deber legal que tenía de informar a esta Institución, deber entonces incumplido.

En citado Expediente DI-977/2011-10 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 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, por la reforma de esta última por Ley 4/2013, de 23 de mayo, y más recientemente por la aprobación de su texto Refundido por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, 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. 255. 2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo aragonesa, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, se explicita que *“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”.

“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 actualmente vigente art. 254.1 del Texto Refundido de nuestra Ley de Urbanismo aragonesa, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, 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 modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo, y en su actual redacción del art. 258.2 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, 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 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal”.* Y en cuanto a las multas coercitivas, el art. 259.1 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. 259.5 del Texto Refundido).

SEGUNDA.- Hecha la consideración precedente, y entrando en el examen del asunto que ahora nos ocupa, nos vemos en la necesidad de volver a incidir en la actuación de servicios técnicos municipales, también en Expte. 802/2010-GU, que ahora examinamos.

A juicio de esta Institución, y ante la afirmación que se hace en Informe de fecha 8-07-2010, de la Técnico municipal, y que recogía el decreto 797/2010, de que *“el presupuesto de las obras no se puede estimar”*, procede recordar a esa Administración Local, junto a lo que son funciones propias de puestos de trabajo de carácter técnico, como antes se ha señalado, que, en el art. 255. 2 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo aragonesa, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, 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”*.

Como ya tenemos dicho en otras resoluciones de esta Institución, 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.- El Decreto 797/2010, de 9 de julio, declarando el estado de ruina inminente, daba un plazo de diez días naturales a la propiedad del inmueble para *“la demolición de los restos del muro y la edificación existente”* . Pero sólo a partir de una denuncia, presentada en fecha 3-08-2010, se giró visita de inspección técnica de comprobación, en fecha 20-08-2010, dando lugar a la adopción de Decreto 967/2010, de 23 de agosto, por el que se declaró la procedencia de ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, recabar la autorización de la propiedad a tal efecto, y dar traslado a empresa encargada por el Ayuntamiento de tales obras.

Pero ante las instancias dirigidas al Ayuntamiento, y a las que se ha

hecho mención en apartado 4.4. del relato de antecedentes, incluida la presentación de Proyecto Técnico de derribo, sobre las que se emitieron informes técnicos de fechas 26-10-2010 (considerando que las obras de derribo ordenadas debían ser dirigidas por técnico competente) y de 19-11-2010 (éste considerando no necesario Proyecto de derribo, debido a la urgencia de dicha actuación, pero sí dar traslado a Comisión de Patrimonio Cultural), se dictó nuevo Decreto, con nº 1418/2010, de 23-11-2010, manteniendo la validez de la declaración de ruina inminente, dar plazo a la propiedad para otorgar su consentimiento, iniciar actuaciones para contratación de las obras, devolver a los interesados el proyecto técnico presentado, y dar traslado a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Esta última se dio por enterada del Decreto en sesión de 26-01-2011 (dos meses después).

A pesar de la urgencia de la actuación, aducida por informe técnico, no hay constancia en expediente de actuación alguna municipal, ni dando traslado a empresa encargada, a que se refería el Decreto 967/2010, ni para contratación de las obras, a que se refería el Decreto 1418/2010.

Es la propiedad, entre tanto, la que, mediante instancia de fecha 23-12-2010, notificó al Ayuntamiento haber ejecutado la demolición del edificio, y haber quedado cuevas al descubierto con posibles problemas de estabilidad enclavadas en monte municipal, reaccionando los servicios técnicos con Informe de fecha 19-01-2011, que acreditó haberse cumplido la parte resolutive del Decreto 797/2010, y proponiendo ordenar a la propiedad consolidar el terreno del monte *“mediante proyección de hormigón gunitado en tongadas, con su correspondiente mallazo electrosoldado e instalación, si es necesario, de anclajes perforando el terreno”*, nuevamente sin hacer valoración del presupuesto de lo ordenado, vulnerando lo establecido en el entonces artículo 252.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo.

Por Decreto 170/2011, de 10 de febrero de 2011, se dejaba sin efecto el Decreto 967/2010 por el que se declaraba la procedencia de ejecución subsidiaria de la demolición del edificio declarado en ruina inminente por anterior decreto 797/2010, y se ordenaban al ahora presentador de queja, incumpliendo el antes citado requisito legal de valoración del presupuesto, las obras de consolidación del terreno del monte propuestas por antes citado informe técnico, de 19-01-2011.

CUARTA.- Y ello nos lleva a otro aspecto de la actuación municipal sobre la que, procede hacer alguna observación.

En relación con el Decreto 170/2011, por la propiedad se presentó un dictamen emitido por el Arquitecto Sr. D. L... F... U... (que había sido Alcalde de Teruel entre 1999-2003), fechado en 7-03-2011, en los términos arriba reproducidos en apartado 4.9 de antecedentes.

Respecto a dicho dictamen, obra en expediente Informe de Delineante del servicio de Arquitectura del Ayuntamiento, de fecha 27-05-2013 (dos años más tarde), en los términos que se reproducen en apartado 4.10 de antecedentes, mediante el que se pretendía justificar, con base en una interpretación de las sucesivas cartografías históricas de la zona, que la responsabilidad de la consolidación correspondía a los titulares del inmueble, como autores del desmonte de la ladera, *“salvo que documentalmente se demuestre lo contrario”*. Y sin más actuación adicional que la emisión de un informe técnico, de fecha 5-06-2013, de mera comprobación de que la obra de consolidación no se había ejecutado, se dictó nuevo Decreto, con nº 881/2013, resolviendo declarar la procedencia de ejecutar subsidiariamente las obras, conceder plazo a la propiedad para dar su consentimiento, y ordenar la apertura de expediente sancionador.

Procede recordar lo antes dicho en la primera de nuestras Consideraciones, cuando citábamos la Jurisprudencia (*“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras”*, según se decía en STS 18-7-94, RJ 5544), y la expresa disposición de nuestro vigente art. 254.1 del Texto Refundido de nuestra Ley de Urbanismo aragonesa, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, como ya antes se establecía en Ley 3/2009, cuando impone la obligación de conservación a los propietarios. Y puesto que es a los propietarios a los que debe imponerse la obligación, en su caso, consideramos que lo procedente hubiera sido incluir en expediente informe de los servicios jurídicos municipales, en relación con la titularidad dominical del monte en el que se localizan las cuevas aparecidas, puesto que el dictamen del arquitecto Sr. F... U... señalaba al Ayuntamiento como titular, e incluso aportaba copia de documentos municipales, de Expte. 410/75, en los que, tras denunciarse el riesgo de desprendimiento de una roca de dicha ladera, se acordaba la intervención de la brigada municipal.

El informe de un delineante municipal, atendiendo a lo que son competencias profesionales de dicha titulación, a juicio de esta Institución, no puede ser determinante a la hora de acreditar la titularidad del monte, de la ladera, en el que han aparecido las cuevas, y por tanto la obligación de la actuación ordenada, y ello no tanto, aunque también, porque se emitiera en contradicción a Informe de un Arquitecto, y, además, habiendo éste sido Alcalde de la Ciudad, sino porque la información y posición municipal acerca de la titularidad de un determinado espacio debería, en todo caso, acreditarse por informe jurídico de los servicios municipales en materia de patrimonio municipal. Tampoco consideramos procedente la imputación que se hace por el Delineante autor del informe de responsabilidad en la autoría de los desmontes que se hace a los titulares del inmueble, sin que la misma esté acreditada, en función de la fecha de construcción, de quiénes fueron, en su día los promotores, y de la datación de la excavación de las cuevas.

La mera constatación de que, históricamente, se haya producido una

actuación de desmonte, excavación de cueva y aprovechamiento del espacio así ampliado, por parte de quienes en su día fueran propietarios de la edificación demolida, no debiera ser justificación para imponer a la actual propiedad del inmueble la obligación de ejecución de la obra de consolidación que se ordenaba. Si dicho monte o ladera es de titularidad municipal, como se alegaba por dictamen antes citado del Arquitecto Sr. F... U..., y por éste se justificaba documentalmente por lo actuado en 1975, la constatación de actuaciones históricas contra dicha titularidad, obligan al Ayuntamiento, al amparo de lo establecido en art. 173.2 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y art. 43 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, a la recuperación de dicho dominio, y no a actuar en reconocimiento de una apropiación por terceros.

QUINTA.- Dicho lo anterior, y en lógica consecuencia, procede hacer la consideración de que, si la titularidad del monte, de la ladera, y, por tanto, de las cuevas aparecidas al hacer la demolición del inmueble, es municipal, la obligación de hacer las obras de consolidación que se ordenaban por Decreto 170/2011 no lo era de quien ha comparecido en queja, quien no sólo ejecutó la demolición, sino que puso de manifiesto al Ayuntamiento, en fecha 23-12-2010, la aparición de las cuevas, y, reconociendo la titularidad municipal de la ladera, puso de manifiesto dicha aparición y el riesgo de inestabilidad y desprendimientos, sino de esa Administración Local.

De ello se concluye que la incoación de expediente sancionador fue, a juicio de esta Institución, improcedente, y, por tanto, debiera procederse a la revisión de oficio del expediente sancionador tramitado con referencia 149/2013/SLUA-GU, revocando la sanción impuesta por Decreto 944/2014, de 29 de julio, por más que no se hubieran formulado alegaciones por el interesado, que tenía presentada la queja que nos ocupa.

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, atendiendo a las consideraciones precedentes :

1.- Que de conformidad con lo establecido en el art. 255.2 del Texto

Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, se exija la inclusión de la concreción de las obras necesarias, su valoración y presupuesto, plazos estimados para su realización y, en su caso, cuantía de la posible subvención administrativa, en aquellos informes solicitados a los Servicios Técnicos en la tramitación de los procedimientos administrativos incoados relacionados con el deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina.

2.- En cumplimiento de lo establecido en art. 173.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, y art. 43 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, recabe los informes jurídicos pertinentes en relación con la titularidad municipal del monte y ladera, así como de las cuevas horadadas en el mismo y aparecidas al ejecutarse la demolición del edificio sito en nº 58 de la C/ Cuevas del Puente de la Reina, para recuperación dominical de dichos espacios, y asuma como propia la obligación de ejecutar las obras que, por decreto 170/2011, se habían ordenado al compareciente en queja.

Y, con carácter general, en este tipo de procedimientos, se recaben “ab initio”, los informes y se acredite de modo indubitado quiénes sean los propietarios de los inmuebles a los que se ordenan obras de conservación o reparación, por ser sólo a los que lo sean a los que legalmente corresponde cumplir la obligación de conservación.

3.- Y, en lógica consecuencia, proceda a la revisión de oficio de lo actuado en Expediente sancionador tramitado con referencia 149/2013/SLUA-GU, revocando la sanción impuesta por Decreto 944/2014, de 29 de julio, acordando su devolución al interesado, si éste hubiera hecho efectivo el pago.

4.- En relación con la tramitación de Proyectos técnicos presentados a autorización municipal por propietarios que hayan sido requeridos para ejecución de obras de conservación, o de demolición por declaración de ruina, y más si concurren razones de urgencia, se ordene expresamente la emisión de los informes técnicos, dentro del plazo de diez días establecido en art. 83.2 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999. Y si, como debiera efectivamente suceder, los informes técnicos que determinan la orden de ejecución o de demolición, por declaración de ruina, ya recogen la debida y suficiente concreción, por unidades de obra y por valoración de su presupuesto, se haga constar en las correspondientes resoluciones administrativas la innecesariedad de presentar proyecto técnico, y de solicitar licencia, por entenderse ésta otorgada por la propia orden de ejecución.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación

formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 3 de octubre de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE