

Expte.

DI-1715/2014-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE MONTÓN**

**50391 MONTÓN
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 16 de septiembre de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“- Que es propietaria de una vivienda sita en Plaza Vieja, 6, Montón (Zaragoza)

- Que desde el año 2009 ha presentado vanas reclamaciones escritas, así como muchas otras orales, en el Ayuntamiento de Montón, sobre el estado de deterioro, ruina y peligro que representa la vivienda colindante a la suya sita en C/ Puerto, 1 de dicha localidad.

- Que en estos años, sólo ha recibido una notificación escrita por parte del ayuntamiento de Montón, llena de errores, y en la que parecían dispuestos a solucionar el problema de peligro que supone dicha vivienda, tanto para personas como para mobiliario (casa de la demandante), pero que pasado un año desde esa notificación siguen sin actuar, y teme que cuando lo hagan no se ciñan a la legalidad, porque ha habido herencias, compras, ventas, segregaciones--- todo ello de modo irregular-

- Que no llega a entender, por qué el ayuntamiento no actúa rápidamente para evitar el derrumbe de esa casa y sus posibles consecuencias.

- Que con una pensión de viudedad de 632,90 euros le resulta económicamente imposible llevar el caso judicialmente-

- Que en más de una ocasión ha tenido que aguantar ironías por parte de algún miembro del ayuntamiento sobre la situación de sus reclamaciones.

- Que lo único que desea es que se repare la casa en cuestión, para evitar que se derrumbe sobre su propiedad.

Por todo ello pide a quien corresponda que actúe con toda la celeridad

para evitar el peligro real que existe sobre su vivienda y su persona.

Para ello adjunta las reclamaciones presentadas durante estos años en el ayuntamiento de Montón.”

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

1.- Con fecha 18-09-2014 (R.S. nº 10.867, de 19-09-2014) se solicitó información al Ayuntamiento de Montón sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por esa Administración municipal, en el ámbito de sus competencias reconocidas, en relación con las instancias que tuvieron entrada en fecha 25-05-2009 -nº 130-, 8-06-2010 -nº 25-, 24-06-2013, y 16-09-2013, denunciando el mal estado de inmueble sito en C/ Puerto nº 1, y en particular se nos remita copia íntegra compulsada del expediente contradictorio de declaración de ruina anunciado en B.O.P. de Zaragoza, y al que se hace referencia en escrito de Alcaldía de fecha 30-07-2013 aportado al expediente incoado en esta Institución por la persona presentadora de queja.

2.- Informe técnico actualizado, previa inspección del citado inmueble, acerca del estado actual del mismo, emitido por técnico municipal o por asistencia técnica provincial o comarcal.

2.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento, con fecha 22-10-2014 (R.S. nº 12.159, de 23-10-2014), recibimos informe y copia de documentación municipal. En informe de Alcaldía, fechado en 24-10-2014, se decía :

“1º Que la propietaria de la vivienda sita en Plaza Vieja nº 6 de Montón es , a su vez copropietaria del inmueble sito en C/ Puerto nº 1 que constituye, dadas sus características, una propiedad horizontal.

2º Que el Ayuntamiento en todo momento ha escuchado, atendido y notificado por escrito, cuando así ha sido necesario, la situación del expediente de referencia , estando informada al respecto la interesada (que sí es cierto, es una persona de avanzada edad, siendo su hijo es el que está al corriente de todo lo acaecido).

3º Que el Ayuntamiento ha intentado contactar con los posibles herederos de C/ Puerto nº 1, como se acredita en el expediente, encontrándose con graves dificultades al tratarse de una herencia yacente.

4º Que no la Corporación no va a entrar a valorar los comentarios de

irregularidades y otros que se manifiestan en la queja, estando para ello los Tribunales de Justicia y existiendo el derecho a la justicia gratuita, constitucionalmente garantizado.

5º Que, dado la obligación del cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera, marcados por la Ley Orgánica 2/2012 así como de la regla del gasto , a lo largo de todo el periodo de ejecución del Presupuesto municipal , impide a la Corporación que se puedan acometer los gastos derivados de la demolición.

Se adjunta copia compulsada de expediente en el que se incluye el informe técnico actualizado.”

Y en el Informe técnico actualizado, fechado en 10-10-2014, y suscrito por el Arquitecto de la Comarca Comunidad de Calatayud, D. M... A... G... R..., se hace constar :

“A instancia del Excmo. Ayuntamiento de Montón

En la persona de su Alcalde-Presidente D. y a solicitud de información del Justicia de Aragón con fecha de 19 septiembre de 2014.

Realizada una nueva inspección ocular del edificio de referencia, se comprueba que ocularmente dicha edificación ha permanecido estable en el tiempo. Por lo que se redacta el presente.

Informe de Ruina

Ubicación

Calle Puerto nº 1, Montón, Zaragoza

Referencia catastral 4629201 XL2642H000 1 XG

Propiedad

No constan datos

Objeto.

El objeto del presente informe es la descripción del estado físico y económico de ruina posible peligro sobre las personas que habitan en su zona de influencia; tanto de las viviendas colindantes (posterior y lateral derecha) como del espacio público (calle)

La edificación objeto del presente informe es la correspondiente al nº 1 de C/ Puerto, Montón, Zaragoza. Dicha edificación compuesta por 2 plantas alzadas y una planta sótano, es medianera en su lado derecho y posterior, con sendas viviendas unifamiliares habitadas. Una zona de dicho N° 1 en estado de un posible desprendimiento es recayente a patio-callejón de la viviendas-posterior habitada, perteneciente al nº 6 de la Plaza Vieja, la

cual tiene una pequeña intromisión a nivel de sótano en la vivienda n° 1 de C/Puerto. Dicho n°1 tiene acceso por Calle Puerto, con fachada principal de 2 plantas alzadas (PB, y P 1ª), mientras que su fachada posterior opuesta a la principal y recayente a un Patio-Callejón consta de 3 plantas alzadas (correspondiente a Planta baja más 2), desde dicho Patio-Callejón el n°6 de la Plaza Vieja accede a una intromisión en el n° 1 de C/ Puerto, a nivel sótano respecto a C/ Puerto.

Dicha Edificación data del año 1.944 según ficha catastral. Esta construida con muros de carga de adobe-tapial y forjado de rollizos de madera con cañizo, a la usanza tradicional de la época. Su planta rectangular se cubre con una cubierta a dos vertientes, una hacia Calle Puerto y la otra hacia el Callejón-Patio, siendo su cubrición de teja árabe.

Parte de ciertas zonas de sus muros-estructurales perimetrales de cerramiento han desaparecido, y han sufrido refuerzos y consolidaciones a lo largo del tiempo. Siendo la zona más castigada la recayente al Callejón-Patio, y la que en la actualidad ofrece mayor peligro ya que ha sufrido desprendimiento, por lo que falta parte de dicho cerramiento en su zona superior.

El muro-estructural lateral izquierdo de adobe, presenta ostensibles grietas.

Por lo que en general dichos muros-estructurales perimetrales de cerramiento se encuentran en un muy mal estado físico, no existe ningún tipo de mantenimiento ni consolidación. Encontrándose en la actualidad dicha vivienda totalmente abandonada, y siendo su estado actual inhabitable.

Es Ostensible su abandono-ruina. Falta gran parte del forjado correspondiente al techo de la planta baja. Desde el interior se aprecian problemas en el tablero de la cubierta.

Los muros-estructurales existentes formados de adobe-tapial, han perdido prácticamente su revestimiento y se están erosionando y desmoronando por la acción conjunta del paso del tiempo, las acciones climáticas, y la falta total de mantenimiento (consolidación-reparación-abandono), presentan ya múltiples y diversos problemas estructurales (falta de cierta superficie de muro, grietas-disminución de sección resistente-empujes de forjados y atado estructural-etc.). Siendo muy notorio sobretodo en la fachada posterior recayente al patio-callejón de la vivienda habitada n° 6 de la Plaza Vieja.

Todo ello se traducen en problemas de estabilidad, quedando elementos sueltos en estado de equilibrio inestable que se pueden desprender en cualquier momento, sobretodo a la medinaera colindante vivienda unifamiliar habitada, lo que puede dar lugar a posibles lesiones a terceros.

De todo lo expuesto se desprende que la consolidación del mismo ya no es viable, sería muy costosa y sin sentido, por lo que procede su demolición, aconsejándose la misma lo antes posible con el objeto de evitar posibles daños a terceros debidos a la inestabilidad y a los imprevisibles desprendimientos sobre la habitada edificación colindante y viario p'úblico."

3.- Del contenido de los dos precedentes informes se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestra comunicación de fecha 30-10-2014 (R.S. nº 12.579, de 31-10-2014).

Y con misma fecha, R.S. nº 12.580, solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de Montón, y en concreto :

1.- Dado que el Acuerdo plenario de 24-10-2013, en su apartado Tercero, requería a la propiedad del inmueble para que procediera a la ejecución de la demolición del inmueble, cuál sea la justificación de no constar en expediente cuya copia nos fue remitida la correspondiente notificación de dicho requerimiento a los herederos de Dña E... R... G..., al parecer propietarios de la mayor parte de inmueble en ruina, y en cambio sí se hizo requerimiento a quien sólo lo era de una pequeña intromisión a nivel de sótano.

2.- Para el supuesto de que por ese Ayuntamiento se optara por la ejecución subsidiaria de la demolición ordenada (en caso de no cumplirse el requerimiento por los propietarios), puesto que dicha ejecución subsidiaria lo es a costa de éstos, cuál sea la justificación de invocar, en su informe a esta Institución, la obligación de cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera, con remisión a esta Institución de qué concretas limitaciones derivadas del mismo afectan a un gasto que lo sería a costa de los propietarios del inmueble declarado en ruina, mediante obligación de éstos a recoger en Presupuesto, como crédito ampliable, para financiación del gasto a pagar por la ejecución subsidiaria. Rogamos se nos remita Informe del Secretario-Interventor al respecto.

4.- En fecha 3-12-2014 recibimos sendos informes, ambos fechados en 26-11-2014, de Alcaldía y de la Secretaria-Interventora, cumplimentando la ampliación de información solicitada.

Por Alcaldía se nos informa :

"Que se procederá a la notificación del requerimiento de ejecución de demolición a los herederos de Dª E... R... G..... No se efectuó en su momento ya que el Ayuntamiento quedó a la espera de la respuesta de la denunciante que, hasta la fecha, todavía no se ha pronunciado.

Por otra parte, hacer la observación de que para un ayuntamiento tan pequeño supone una carga excesiva el tener que gestionar cómo se arruinan los patrimonios de los particulares -,los expedientes de apremio y las subastas son instrumentos de los que se disponen pero que difícilmente

solucionan el desembolso inicial de la Corporación avocando al Ayuntamiento a remanentes de tesorería negativos.”

Y por la Secretaria-Interventora, en su respuesta al punto 2 de nuestra petición de ampliación de información, se nos informa :

“1°.- Que no estaba contemplado en las Bases de Ejecución del Presupuesto para el ejercicio 2014 el Crédito ampliable al que alude en su escrito.

2°.- Que para el ejercicio 2015 se informará a la Alcaldía-Presidencia acerca de que se habilite crédito suficiente para el caso de que el Ayuntamiento opte por la ejecución subsidiaria de la demolición ordenada a la propiedad.

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente por el presentador de queja, y de la copia del Expediente que nos fue remitida por el Ayuntamiento, resulta :

4.1.- Con registro de entrada nº 130, de fecha 25-05-2009, se presentó instancia al Ayuntamiento de Montón, exponiendo :

“- Que es propietaria de una vivienda sita en Plaza Vieja, 6, existiendo una vivienda colindante sita en C/ Puerto, 1, de quien desconoce los actuales propietarios; y que ésta última representa un estado de deterioro en el tejado, por el cual se producen filtraciones de agua en casos de lluvia o nieve, que llegan hasta el sótano de la misma, de la cual hace constar que es la propietaria.

.- Así mismo hace constar que el deterioro de la vivienda anteriormente citada, es tal que puede afectar de algún modo, en caso de hundimiento a la vivienda que es de mí propiedad y en la que habita de forma habitual.

.-Ante la imposibilidad de saber a quien dirigirse para solucionar el problema anteriormente citado, es por lo que solicita que tras la realización de los trámites oportunos, y de la forma que legalmente esté establecida, se proceda por quien corresponda a la reparación, para evitar el peligro sobre las personas y bienes.”

4.2.- Pasado un año, sin que consten en expediente municipal, actuaciones sobre la instancia precedente, volvió a dirigirse nuevo escrito al Ayuntamiento, con registro de entrada nº 25, en fecha 8-06-2010, exponiendo :

“Que el pasado 25 de mayo de 2009 presentó una reclamación ante el Ayuntamiento de Montón, con número de entrada 130; en el que hacía constar el grave estado de la vivienda sita en C/Puerto, número 1, Montón (Zaragoza); y el peligro que suponía tanto para los bienes inmuebles

colindantes como para las personas que pudiesen encontrarse cercanos al citado inmueble.

- Que el estado de la vivienda es cada vez peor, habiéndose desprendido ya tejas, maderos, yeso...

.-Vuelve a reiterar que al no saber quienes son sus dueños, le es imposible saber a quien dirigirse para que se solucione la gravedad del problema.

.-Que no ha recibido contestación alguna por parte del ayuntamiento de Montón.

.-Por todo ello solícita la intervención del ayuntamiento de Montón, y si éste tampoco sabe quienes son los actuales propietarios, actué como hizo en el desprendimiento del alero de una de las casas situadas en la calle Tripería, y que sin tener tampoco dueños conocidos, el ayuntamiento se encargó de la reparación.

.-Hace constar que ella es propietaria del sótano de la citada vivienda, por lo cual es consciente de que debe participar económicamente en la reparación de la vivienda.”

4.3.- Consta en Expediente municipal el Informe de comprobación emitido por el Arquitecto asesor de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Jiloca, de fecha 15-09-2010, en el que, con documentación fotográfica incluida, se hacía constar :

“ PRIMERO : Con fecha de 24 de Junio de 2010, se ha efectuado visita de comprobación del citado inmueble , que reúne las siguientes características:

Inmueble sito entre dos calles a distinta rasante con planta sótano con respecto a la superior y dos alzadas

All interior del inmueble no se puede acceder dado el estado deficiente de los forjados que no garantiza las adecuadas condiciones de seguridad.

SEGUNDO: [fotografías]

Como se puede observar , el inmueble presenta los forjados de viguería de madera en un lamentable estado de conservación con problemas de hundimientos apreciándose, igualmente fisuraciones y agrietamientos en fachadas y medianeras que indican asentamientos y deformaciones estructurales.

TERCERO: El inmueble es la referencia catastral 4629201XL 2642H0001XG y actualmente está deshabitado; si bien , el sótano es propiedad de Dª P.... C... M.... , presentando reclamación al respecto.

CUARTO: Análisis del Estado Ruinoso de la Edificación.-

Según el Art.258 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón :

“Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación entre otros cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la

estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.”

En el caso que nos ocupa, aunque no se puede acceder al inmueble, por problemas de seguridad, no queda ninguna duda de que las obras de reparación superan el límite del deber normal de conservación dado que habría que actuar en todos los elementos fundamentales como cimentación (dado que es evidente un fallo de la misma y que se están produciendo asentamientos que inciden sobre estructura y cerramientos), estructura, cerramientos y cubierta y afectarían a todo el inmueble en sí, por lo que, sería superior al cincuenta por ciento del valor de una nueva

CINCO: El estado de ruina tiene una afección estimada parcial, correspondiente a la zona reflejada en plano, y su grado, extensión, y peligrosidad es de consideración.

SEIS: El edificio no reúne condiciones de seguridad, salubridad y ornato público suficientes, por lo que, se protegerá mediante vallado la zona, se reforzaran los apuntalamientos de los huecos, y se apuntalara la fachada y forjados.

En conclusión a lo expuesto, una vez examinado el estado físico del inmueble informo que concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de ruina parcial a petición del Excmo. Ayuntamiento de Montón; expuesto mi criterio según mi leal saber y entender; aunque no obstante, el Ayuntamiento en Pleno, con su superior criterio podrá acordar lo más conveniente.”

4.4.- Con esa misma fecha, 15-09-2010, se dictó Providencia de Alcaldía solicitando informe de Secretaría sobre la legislación aplicable referida a la posible declaración de ruina, y procedimiento a seguir.

4.5.- El Informe de Secretaría, y propuesta de resolución, fechado en 16-09-2010, hacía constar :

“De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 15 de septiembre de 2010 en relación al expediente relativo a la posible declaración de ruina ordinaria del edificio situado en c/ Puerto n.º 1 de esta localidad en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de

edificación forzosa establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por los siguientes artículos:

- Los artículos 251 y 258 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- Serán de aplicación supletoria, según la Disposición Final Cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, los artículos 10 y 17 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- [En el supuesto de tratarse de un Bien de Interés Cultural, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 31/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés].

TERCERO. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.3 de Ley 3/2009, de 17 de junio.

CUARTO. En cuanto al límite del deber de conservación el artículo 251 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, establece que 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.

En este sentido, en el punto 3 del citado artículo establece que el límite de dicho deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe represente 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.

QUINTO. Respecto al concepto de interesado, la Normativa

reglamentaria se ha preocupado de precisar dicho concepto, a efectos del procedimiento contradictorio de ruina. En este sentido, el artículo 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística establece una neta distinción entre los interesados y los meros denunciantes.

Por lo demás, la exigencia de legitimación ha sido interpretada con suma flexibilidad por la Jurisprudencia. Se ha considerado interesado al titular del derecho de habitación regulado en los artículos 523 y 524 del Código Civil al usufructuario, al propietario de una finca colindante, etc. Entre los pocos pronunciamientos judiciales que rechazan la legitimación puede señalarse el que niega la condición de morador a quien únicamente tenía derecho de fijar vitrinas en la fachada del edificio para anunciar su negocio.

SEXO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Iniciado el procedimiento, se deberá dar audiencia a los propietarios y a los moradores del edificio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 258.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 20.1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, dándoles traslado literal del informe técnico, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

[En el supuesto de tratarse de un Bien de Interés Cultural, según el artículo 38 de la Ley 311999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, el Ayuntamiento dará audiencia al Departamento responsable de patrimonio cultural (Dirección General de Patrimonio Cultural).

En ningún caso la declaración de ruina autorizará a la demolición del Bien de Interés Cultural. La Administración de la Comunidad Autónoma colaborará con los Municipios en las obras de conservación que excedan de los deberes legales del propietario.

Si existiera peligro inminente, el Alcalde deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños, comunicándolas al Consejero del Departamento responsable de patrimonio cultural, que podrá suspender su ejecución y dictar las convenientes modalidades de intervención].

B. Transcurrido el plazo de alegaciones y previa inspección técnica del inmueble, los servicios técnicos municipales deben emitir en el plazo máximo de diez días hábiles un informe pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar.

C. Concluido el expediente, los Servicios Municipales competentes/Secretaría elevarán Informe-Propuesta con todo lo actuado al Alcalde para su resolución definitiva, lo que no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que puedan serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación y rehabilitación que les correspondan según

el artículo 251 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en concordancia con el artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

D. El Informe-Propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el Informe Técnico Municipal. Asimismo, no podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

E. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

G. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. *Iniciar el expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria del edificio situado en c/ PUERTO n.º 1 de esta localidad, propiedad de Herederos de E... R.... G... el cual ha sido incoado a instancia de P... C.... M.....*

SEGUNDO. Poner el expediente de manifiesto a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, dándoles traslado, del Informe Técnico, para que en un plazo de quince días aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

4.6.- La propuesta de resolución fue suscrita por Alcaldía, con fecha 24-10-2010, y publicada en B.O. de la Provincia de Zaragoza nº 251, de 2-11-2010.

4.7.- Mediante emplazamientos de fecha 21-10-2010, se dio audiencia en Expediente a Dña. P... C... M..., a D. A... R... V..., a D. J... Mª R... R..., a D. S... R... V..., y a D. A... C... S.... Constando acuse de recibo por todos ellos.

4.8.- Consta en expediente la presentación, con R.E. nº 35, de fecha 11-11-2010, de una instancia, suscrita por D. A... C... S..., manifestando en expediente :

“Con relación a su escrito de declaración de ruina de la vivienda que según el Catastro sita en C/ Puerto, nº 1, declaro que dicha vivienda no es de mi propiedad como bien indican las escrituras de la vivienda colindante la cual si es de mi propiedad.

En la actualidad me encuentro en tramite de separación de las dos viviendas con la Oficina de Catastro de Zaragoza, ya que en estos momento consta con una única referencia catastral.

La propiedad de dicha vivienda recae directamente sobre Dña. P... C... (nº catastral 4629202XL2642H00011G), y sobre herederos directos de Dña. T... R... R..., por estar esta difunta.

En ningún caso acepto ninguna responsabilidad por la vivienda en ruina, ya que de ningún modo esa vivienda es de mi propiedad.

Estoy plenamente a su disposición para cualquier aclaración del tema.”

4.9.- Sin que consten en expediente más actuaciones, de ningún tipo, durante 2011 y 2012, en fecha 24-06-2013 tuvo entrada nuevo escrito, de la ahora presentadora de queja, exponiendo :

“Que con fecha 25 de mayo de 2009 presentó una reclamación en el Ayuntamiento de Montón, con número de entrada 130.

Que con fecha 9 de junio de 2010 presentó una segunda reclamación en el mismo Ayuntamiento con número de entrada 25.

Que el motivo de dichas reclamaciones era hacer constar el estado de deterioro, ruina y abandono que presentaba la vivienda sita en e! Puerto, número 1 de la localidad de Montón.

Que en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 251, del 2 de noviembre de 2010, se publicó al respecto una serie de medidas a fin de comprobar el estado de dicho inmueble, así como las acciones oportunas que deberían llevarse a cabo para subsanar el problema y evitar posibles daños tanto para las personas como para las viviendas colindantes.

Que habiendo pasado un tiempo más que prudencial para que dichas medidas se hubieran llevado a cabo y resolver la situación alarmante del inmueble sito en C/ Puerto número 1 de Montón, NO hemos recibido ni una sola respuesta al respecto por parte del Ayuntamiento de dicha población.

Que para colofón del asunto nos hemos sentido ofendidos por comentarios maliciosos emitidos por cierto edil del Ayuntamiento de Montón.

.-Por todo ello SOLICITA:

.- Saber el estado de las medidas tomadas a raíz de la publicación en el BOPZ de 2 de Noviembre de 2010.

.- Que el Ayuntamiento tome las medidas oportunas para que el propietario de dicho inmueble efectúe las obras necesarias para arreglar, conservar o restaurar dicho inmueble ya que debido a la lluvia y nieve caída durante el último año ha sufrido un agravamiento y un deterioro más evidente, si cabe, con el consiguiente peligro de desplome y derrumbe sobre la vivienda de Doña P... C... M....

.- Tomar las medidas necesarias para evitar daños personales y materiales.”

4.10.- A la precedente solicitud se respondió por Alcaldía, mediante escrito de fecha 30-07-2013 :

“Que con fecha 24 de junio de 2013, ha tenido entrada en éste Ayuntamiento escrito de Dª P... C... M..., en relación con reclamaciones presentadas en el año 2009 y 2010 relativas al estado de deterioro, ruina y abandono , según la denunciante, del inmueble sito en C/ Puerto no 1, sin presentar informe técnico que verificara tales extremos.

Que la información que la denunciante proporcionó en su día al Ayuntamiento, en referencia a uno de los posibles herederos del inmueble que se cuestiona ruinoso, se comprobó que era inexacta ya que la persona a la que hacía referencia es colindante de dicho inmueble, según expediente de segregación tramitado en Gerencia Regional de Catastro, que da lugar a una parcela Catastral distinta y aportado por dicho colindante.

Que el Ayuntamiento mantuvo conversaciones con el hijo de la denunciante, llegando a entregarle una copia del BOP de de Zaragoza relativa al anuncio de fecha 02 de noviembre de 2012, de inicio de expediente contradictorio de declaración de ruina.

Que el Ayuntamiento dirigió emplazamiento para dar audiencia a los posibles propietarios , moradores y titulares de derechos reales, sin obtener respuesta alguna.

Que a dos de los posibles herederos de Dª E... R... G.... se les notificó

el inicio del expediente sin que hayan presentado alegación alguna.

Que, ante la propiedad horizontal que presenta el inmueble, de la que la denunciante forma parte, quedamos a la espera de informe del arquitecto de la Comarca de la Comunidad de Catalayud.”

4.11.- Con entrada en registro municipal en fecha 16-09-2013, la interesada expuso :

“Que en respuesta a sus reclamaciones interpuestas ante el Ayuntamiento de Montón, recibió una notificación el pasado día 31 de julio de 2013 en la que a su juicio se han cometido varios errores y se ha omitido información.

Leídos y releídos los escritos presentados por la demandante, no encuentra que se hiciera referencia a posibles herederos y que en ningún caso se citara nombres de personas.

Que sí es cierto que el hijo de la demandante hizo referencia a conversaciones mantenidas con alguno de los posibles herederos y que comunico "oralmente" que parte de la vivienda había sido "ocupada".

Que en el momento de presentar la reclamación de fecha 25 de mayo de 2009; en la Delegación de Hacienda de Zaragoza, la vivienda sita en C/ Puerto, 1, y referencia catastral 462920 1XL2642H0001XG no estaba "testada, heredada, vendida, ni segregada".

Que tiene la "impresión" de que desde el Ayuntamiento se ha entendido que la demandante quiera interferir en la herencia, venta, compra o segregación de dicho inmueble; y no es así. Lo único que desea es que se solucione el problema que afecta a su vivienda y se actúe dentro de la legalidad, pero para todos.

En la notificación entregada por el Ayuntamiento de Montón a la demandante, se hace referencia a conversaciones mantenidas con el hijo de la misma desde el ayuntamiento, pero... se comete un error y se omite mucha información:

-Si se informó al hijo de la demandante vía telefónica del anuncio del expediente publicado en el BOPZ, pero no de fecha 2 de noviembre de 2012, sino de fecha 2 de noviembre de 2010, y se le entrego una fotocopia del BOPZ. Y ya que se hace referencia a la información "oral", se omite que el hijo de la demandante se presentó en el Ayuntamiento en junio de 2011 para preguntar por el Expediente manifestándosele que el arquitecto municipal estaba de vacaciones y cuando volviera se pondría a trabajar en el asunto.

-Que el hijo de la demandante volvió a presentarse en el Ayuntamiento en junio de 2012 para preguntar si el arquitecto había vuelto de vacaciones y cómo seguía el expediente, a lo que se le contestó que estaba parado y no se había hecho nada, por lo que en junio de 2013 se volvió a presentar una tercera reclamación.”

4.12.- El solicitado informe de asistencia técnica a la Comarca de la

Comunidad de Calatayud, se emitió en fecha 30-09-2013, haciendo constar en el mismo :

“A Instancia del Excmo. Ayuntamiento de Montón.

En la persona de su Alcalde-Presidente D.

Y después de la correspondiente inspección ocular y toma de datos.

Se redacta el presente informe de ruina

Ubicación

Calle Puerto, nº 1, Montón, Zaragoza.

Referencia catastral 4629201 XL2642H000 1 XG

Propiedad.

No constan datos

Objeto

El objeto del presente informe es la descripción del Estado físico y económico de ruina y peligro sobre las personas que habitan en su zona de influencia; tanto de las viviendas colindantes (posterior y lateral derecha) como del espacio público (calle)

Por cuyos motivos se transforma en una obra urgente

Se realiza dicha inspección en compañía del Alcalde-Presidente.

La edificación objeto del presente informe es la correspondiente al nº 1 de C/ Puerto, Montón, Zaragoza. Dicha edificación compuesta por 2 plantas alzadas y una planta sótano, es medianera en su lado derecho y posterior, con sendas viviendas unifamiliares habitadas. Una zona de dicho nº1 en peligro de desprendimiento es recayente a patio-callejón de la viviendas-posterior habitada, perteneciente al nº 6 de la Plaza Vieja, la cual tiene una pequeña intromisión a nivel de sótano en la vivienda nº 1 de C/Puerto. Dicho nº1 tiene acceso por Calle Puerto, con fachada principal de 2 plantas alzadas (PB, y P1ª), mientras que su fachada posterior opuesta a la principal y recayente a un Patio-Callejón consta de 3 plantas alzadas (correspondiente a Planta baja más 2), desde dicho Patio-Callejón el nº6 de la Plaza Vieja accede a una intromisión en el nº 1 de C/ Puerto, a nivel sótano respecto a C/Puerto.

Dicha Edificación data del año 1.944 según ficha catastral. Esta construida con muros de carga de adobe-tapial y forjado de rollizos de madera con cañizo, a la usanza tradicional de la época. Su planta rectangular se cubre con una cubierta a dos vertientes, una hacia Calle Puerto y la otra hacia el Callejón-Patio, siendo su cubrición de teja árabe.

Parte de ciertas zonas de sus muros-estructurales perimetrales de cerramiento han desaparecido, y han sufrido refuerzos y consolidaciones a lo largo del tiempo. Siendo la zona más castigada la recayente al Callejón-Patio, y la que en la actualidad ofrece mayor peligro ya que ha sufrido desprendimiento, por lo que falta parte de dicho cerramiento en su zona superior.

El muro-estructural lateral izquierdo de adobe, presenta ostensibles

grietas.

Por lo que en general dichos muros-estructurales perimetrales de cerramiento se encuentran en un muy mal estado físico, no existe ningún tipo de mantenimiento ni consolidación. Encontrándose dicha vivienda totalmente abandonada, y siendo su estado actual inhabitable.

Es ostensible su abandono-ruina. Falta gran parte del forjado correspondiente al techo de la planta baja. Desde el interior se aprecian problemas en el tablero de la cubierta.

Los muros-estructurales existentes formados de adobe-tapial, han perdido prácticamente su revestimiento y se están erosionando y desmoronando por la acción conjunta del paso del tiempo, las acciones climáticas, y la falta total de mantenimiento (consolidación-reparación-abandono), presentan ya múltiples y diversos problemas estructurales (falta de cierta superficie de muro, grietas-disminución de sección resistente-empujes de forjados y atado estructural-etc.). Siendo muy notorio sobretodo en la fachada posterior recayente al patio-callejón de la vivienda habitada nº 6 de la Plaza Vieja.

Todo ello se traducen en problemas de estabilidad, quedando elementos sueltos en estado de equilibrio inestable que se pueden desprender en cualquier momento, sobretodo a la medianera colindante vivienda unifamiliar habitada. Lo que puede dar lugar a posibles lesiones a terceros.

De todo lo expuesto se desprende que la consolidación del mismo ya no es viable, sería muy costosa y sin sentido, por lo que procede su demolición, aconsejándose la misma lo antes posible con el objeto de evitar posibles daños a terceros debidos a la inestabilidad y a los imprevisibles desprendimientos, sobre la habitada edificación colindante y viario público.

Todo ello incrementado y acelerado por las inclemencias e inestabilidad del tiempo climático que estamos viviendo.”

4.13.- Consta en Expediente copia de notificación efectuada a la interesada, pero sólo a ésta, del siguiente Acuerdo municipal, adoptado en Pleno de fecha 24-10-2013 :

"2º.- Declaración ruina inminente edificación en c/ Puerto 1.

Incoado el procedimiento de declaración de ruina inminente a solicitud de la interesada Dª P.... C... M..., examinados los informes técnicos y de conformidad con el artículo 259 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y el artículo 26.3 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística,

El Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación,

ACUERDA:

PRIMERO.- Declarar que el inmueble sito en la el Puerto nº 1 de esta localidad se encuentra en estado de ruina inminente

SEGUNDO.- Proponer la adopción de las siguientes medidas excepcionales de carácter inmediato por el peligro que existe para las personas y los bienes: demolición de parte del inmueble consistente en,

- Desmontar la cubierta.*
- Demolición de parte posterior de la pared que se encuentra inestable y parte del forjado intermedio hasta el nivel de la planta baja.*
- Cubrimiento metálico de la zona que se mantiene para proteger la calleja.*

TERCERO.- Requerir a la propiedad del inmueble citado para que, bajo su responsabilidad y en el plazo de 15 días, proceda a la ejecución de demolición de parte del inmueble, conforme al artículo 24.1 de Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, pasado el cual, la Administración Municipal podrá acudir en caso de incumplimiento y previo requerimiento, a la ejecución de subsidiaria (artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) de las mismas, conforme a los artículos 255 y 256 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y el artículo 24.2 del Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso.

CUARTO.- En orden a la determinación de los costes a soportar por los titulares, solicitar a D^a P... C.... M...., que aporte superficie y dimensión de la zona de intromisión de su propiedad en la edificación ruinosas.

QUINTO.-. Que se notifique al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales de los inmuebles afectados."

4.14.- También consta en expediente Presupuesto de derribo de la edificación, fechado en 3-04-2014, de la empresa "Derribos S.L."

4.15.- Y, por último, el Informe fechado en 10-10-2014, emitido por Arquitecto de la Comarca Comunidad de Calatayud, a instancia de Alcaldía, para dar respuesta a la información solicitada por esta Institución. Informe arriba reproducido.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El relato de las actuaciones arriba reproducidas, según resultan del expediente examinado, y de los prolongados transcurros de

tiempo sin actuación alguna del Ayuntamiento, evidencian, a juicio de esta Institución, una falta de impulso del procedimiento administrativo que incurre en infracción del principio establecido en art. 74.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Así, entre la primera de las denuncias de la situación (en 2009) y la segunda, en 2010, recordatoria de la misma, transcurre más de un año sin actuación alguna municipal. Tras las actuaciones realizadas en 2010 (informe técnico e informe de Secretaría sobre el procedimiento a seguir, y trámites de audiencia a propietarios), no consta actuación alguna a lo largo de los años 2011 y 2012. Y sólo en junio de 2013, a raíz de nuevo escrito de la inicial denunciante de la situación, vuelve a actuarse solicitando informe técnico de la Comarca, y, emitido éste, se acuerda la declaración de ruina inminente, la adopción de medidas urgentes, y requerimiento a la propiedad, que sólo se practicó a la denunciante de la situación, que solamente lo era de una parte mínima de la edificación, y no al resto (herederos de D^a E.... R... G...., que sí eran conocidos y habían sido notificados en 2010, en trámite de audiencia), lo que no hacía sino dilatar el procedimiento.

SEGUNDA.- En cuanto al coste de financiación de la ejecución subsidiaria de la demolición ordenada y de las medidas urgentes ordenadas, lo sucedido realmente es que, al confeccionar los Presupuestos municipales, no se había habilitado partida de crédito ampliable, a costa de los obligados, que eran los propietarios del inmueble, en función de sus cuotas de participación en la propiedad.

TERCERA.- Por lo que respecta al estado actual del inmueble, el Informe técnico último que ha sido remitido a esta Institución, de fecha 10-10-2014, es claro en su conclusión :

“De todo lo expuesto se desprende que la consolidación del mismo ya no es viable, sería muy costosa y sin sentido, por lo que procede su demolición, aconsejándose la misma lo antes posible con el objeto de evitar posibles daños a terceros debidos a la inestabilidad y a los imprevisibles desprendimientos sobre la habitada edificación colindante y viario público”.

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 MONTÓN,
para que, atendiendo a las consideraciones precedentes :

1.- En cumplimiento de lo establecido en art. 74.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y subsanando la irregularidad de la inactividad administrativa que se denunciaba en queja, proceda, sin más demoras, a la notificación de requerimiento de demolición a todos los que resultan ser propietarios del inmueble en C/ Puerto 1, (herederos de Dña. E... R... G...), y no sólo a quién denunciaba la situación ruinoso ya hace 5 años.

2.- Y transcurrido el plazo dado a los mismos para llevar a efecto la demolición, en debidas condiciones, en caso de no llevarse a efecto, se proceda por el Ayuntamiento a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios, en proporción a sus respectivas cuotas de copropiedad sobre el inmueble.

3.- A tal efecto, en Proyecto de Presupuesto municipal para el ejercicio 2015, deberá habilitarse partida de crédito ampliable, en función del coste que, conforme a valoración técnica de las obras y al resultado de la contratación subsidiaria de las mismas, corresponda a los propietarios obligados a costearlas en proporción a su cuota de copropiedad.

4.- A la vista del contenido del informe de Secretaria, obrante en Expediente municipal y fechado en 16-09-2010, que recoge entre corchetes y en cursiva observaciones que parecen ser alternativas de contenido propias de la utilización de un modelo tipo general normalizado, se adecúen en lo sucesivo los contenidos concretos de los informes a la concurrencia o no de las circunstancias a que se refieren.

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 18 de diciembre de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE