

Expte.

DI-1422/2014-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE JASA**

**22731 JASA
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

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

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Le escribo para comunicarle la siguiente queja sobre la actitud del Ayuntamiento de Jasa ante las instancias presentadas. En ellas se avisaba sobre el riesgo que genera sobre la seguridad ciudadana y ambiental el estado ruinoso del inmueble "Casa Gabriel" sito en Calle Carretera de Aísa, 8 y de referencia catastral 1396101XN9219N0001EJ, colindante a mis propiedades sitas en Oriente, 16 y La Fuente, 23.

No obstante, dado lo complejo del tema procedo a resumirle los hechos que han acontecido a lo largo de estos años.

Mediante el DECRETO 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés se declaraba en el anejo B la Casa Gabriel como bien de interés arquitectónico y se legislaba para la protección y conservación de tales bienes así como el procedimiento a seguir para cualquier intervención urbanística.

Debido al paso del tiempo y el abandono al que los propietarios han sometido el inmueble, dada la antigüedad de este y la meteorología adversa del Pirineo, la Casa ha ido deteriorándose progresivamente llegando incluso al colapso de su estructura.

Esta situación constituye una amenaza seria para la seguridad ciudadana y medioambiental además de la integridad del patrimonio protegido y mi propiedad.

En el 2008, J... R... L...-C... L... (redactor de las Normas Subsidiarias de 1995), como arquitecto-asesor de la Comarca de La Jacetania y de la Mancomunidad de los Valles, realizó un informe (DOCUMENTO 1) en el que

ya se recogía el avanzado estado de ruina del inmueble y la peligrosidad que ello constituía por la caída de losas y la pérdida irreparable del patrimonio.

En el 2010 el Ayuntamiento solicitó un nuevo informe relativo a la valoración del posible estado de ruina inminente del inmueble que resultó favorable (DOCUMENTO 2).

Este hecho fue notificado a los propietarios quienes procedieron a la rehabilitación de la fachada principal. Siguiendo el proceso descrito por el anterior DECRETO, también se informó a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural que manifestó la contradicción entre el expediente de ruina y las medidas propuestas.(DOCUMENTO 3)

Durante este periodo el Alcalde del Ayuntamiento de Jaca fue mi hermano, Tras las elecciones municipales de mayo de 2011, fue elegida Alcaldesa.

En agosto de 2011 mi padre presentó una nueva instancia al Ayuntamiento en el que se avisaba que el deterioro del inmueble causaba daños en nuestra propiedad y se solicitaba que se continuara con el expediente de ruina a fin de evitar daños y garantizar la conservación del patrimonio dado que los propietarios no tomaban acción alguna.

Fue al mes y medio cuando el asesor del Ayuntamiento realizó un informe en el que brevemente se informaba del peligro de colapso inminente y se recogía mediante fotografías que parte de mi propiedad ya había sido perjudicada sin ni siquiera la Alcaldía dar respuesta a la solicitud sobre la continuación del expediente (DOCUMENTO 4). A día de hoy no ha habido respuesta sobre este aspecto.

En enero de 2013 presenté un nuevo escrito que incluía un acta notarial del 24/09/2012 con la personación del Notario de Jaca, la Secretaria del Ayuntamiento y del arquitecto-asesor y una serie de fotografías datadas en las que se manifestaba el completo colapso de la estructura de la cubierta correspondiente a la cuadra y los daños causados en mi propiedad. (DOCUMENTO 5)

Fue entonces cuando la Alcaldesa-Presidenta, dada ya la situación, dictó una orden de ejecución (DOCUMENTO 6).

En marzo, los albañiles por orden de los propietarios realizaron las medidas requeridas y también derribaron el tejado y la chimenea troncocónica claramente protegida. Sin embargo, abandonaron los escombros sobre el mismo terreno, tal como iban cayendo al suelo al ejecutar el derribo, así como la vegetación que cortaron en el jardín. Como consecuencia, se ha creado una zona insalubre que acumula la humedad, al no existir canalización y desagüe alguno y permite ser un criadero de plagas, tales como ratas, siendo un perjuicio para toda la población. Sin menospreciar el exponencial peligro que supone al medio rural y ambiental los incendios que se podrían producir. En especial, por el estado carcomido

de las maderas de los escombros que en el peor de los casos produciría un daño irreparable, dado que el parque de bomberos se encuentra a cuarenta y cuatro kilómetros del núcleo urbano y el desconocido estado de las bocas de agua de la villa debido a la falta en su mantenimiento, que supondría un detrimento de la calidad cultural y turística de los Valles.

El Decreto 291/2005 en su artículo 59 señala que "estas directrices establecen normas para la protección especial de determinados bienes de interés arquitectónico y etnográfico del patrimonio cultural del Pirineo" y en el artículo 67.2, sobre protección de edificaciones de interés arquitectónico incluidos en los catálogos municipales se dispone que "en el entorno próximo de estas edificaciones (espacio urbano y edificaciones colindantes) se actuará de manera respetuosa" y el 67.3 expone que "cualquier propuesta de intervención deberá ser informada por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural".

Claramente, el hecho de abandonar allí los residuos procedentes de obras de demolición no es nada respetuoso con las características de la Casa sin entrar a analizar que no se realizaran los trámites pertinentes y se destruyera parte del patrimonio protegido.

Al ver que los albañiles no tenían intención de recoger los escombros, propósito confirmado por ellos verbalmente, llamé al único de los propietarios del que tengo un contacto que me respondió que él vivía en Madrid y que no se podía hacer cargo de estas cosas pero que "evidentemente iban a retirar los escombros, ¿cómo iban a dejarlos ahí?". Tampoco me facilitó contacto con otro propietario que viviera en Zaragoza y es evidente que los escombros no han sido eliminados correctamente.

Personalmente enseñé in situ la situación a la Alcaldesa quien mostró su asombro y desconocimiento del derribo de la chimenea protegida y el abandono de los escombros y me dijo que iba a consultar con el bufete de abogados del Ayuntamiento sobre las vías a seguir. Desde ese momento, la situación se ha agravado debido al crecimiento de maleza dentro de la zona derribada.

No obstante, por formalismo, presenté en agosto una nueva solicitud en la que se daba noticia de todos estos hechos para que se tomaran las medidas oportunas y se recogieran los escombros allí abandonados. (DOCUMENTO 7)

En noviembre, pasados tres meses, pregunté verbalmente a la Alcaldesa sobre el estado de tramitación de la solicitud y me dio a entender que no había realizado ninguna gestión sobre el asunto.

En enero de 2014, pasados más de tres meses hábiles, viendo que tampoco había intención manifiesta de responder, vía correo electrónico solicité a la Secretaria información sobre el estado de tramitación. Me respondió que no le constaba el informe pero que recordaba que el asesor le

"había dicho que era una relación de terceros".

A la semana, fechado ese mismo día, me mandó el informe del asesor (DOCUMENTO 8) en el que en tres líneas me respondía que: las fotos que yo adjuntaba no eran desde la vía pública (cosa que no es cierta Página 6 de DOC. 7) y que el Ayuntamiento carecía de competencias por no afectar a la salubridad ni seguridad de los espacios públicos.

Es cierto, que la mayoría de las fotos fueron tomadas desde mi propiedad, como hacía constar en la instancia, pues desde la vía pública únicamente se percibe la fachada ya restaurada y parte de los escombros y no se es consciente de la magnificencia del deterioro del inmueble. No obstante, es innegable, como se aprecia en las últimas imágenes (junio-julio 2014) seguidas a este escrito, que el espacio donde están los escombros abandonados está abierto a la vía pública y únicamente separados por una maltrecha valla metálica. De todas formas, no creo que eso sea motivo para exonerarse sin ni siquiera argumentar lo que le lleva a tomar tal decisión.

Además, es lógico que siendo que el escrito iba dirigido a la Alcaldía-Presidencia se emitiera respuesta por parte de esta en base al informe del arquitecto-asesor y que incluyera la opinión de los abogados a los que iba a consultar. Aún no se ha recibido noticia alguna por parte de ella.

Es deplorable que el ayuntamiento solo valore la integridad de los espacios públicos sin prestar atención alguna a la seguridad y bienestar de la ciudadanía y el impacto visual, cultural y turístico que causa el actual estado del inmueble.

Y en especial al valor natural y ambiental de la zona dentro de un Lugar de Interés Comunitario (LIC) próximo al Parque Natural de los Valles Occidentales y a una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Cabe mencionar el riesgo sanitario, la supervisión en la gestión y recogida de residuos y la protección, desarrollo y promoción del medio ambiente y rural, labores desatendidas por este Ayuntamiento.

En el plano cultural se está despreciando un patrimonio catalogado y protegido que es parte de la historia de nuestra Comunidad que fue lugar de nacimiento de Joaquín Gil Berges, ministro de Gracia y Justicia y de Fomento durante la I República, impulsor de la vía del Canfranero y del Apéndice del Código Civil para Aragón.

El artículo 45 de la Constitución Española establece el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo y la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente.

Además, según el Decreto 262/2006, de 27 de diciembre, del

Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la producción, posesión y gestión de los residuos de la construcción y la demolición, se definen residuos de construcción y demolición (RCD) como cualquier sustancia u objeto que cumpliendo la definición establecida en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, se genere en una obra de construcción o de demolición. Además se recogen como escombros los residuos sólidos generados en los procesos de construcción o demolición.

Por su origen, al tratarse de residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, que además tienen la consideración de residuos domésticos según el art. 3b) de la Ley 22/2011 no se puede entender como el Ayuntamiento pueda desentenderse completamente cuando es claro que la competencia es suya.

Así mismo, en la ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, se incluye en la categoría 17 (Residuos de la construcción y demolición (incluida la tierra excavada de zonas contaminadas)) los siguientes elementos:

17 0103 Tejas y materiales cerámicos.

17 0201 Madera.

Cabe citar que la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados dictamina en el artículo 7.1.c que "las autoridades competentes adoptarán las medidas necesarias para asegurar que la gestión de los residuos se realice sin poner en peligro la salud humana y sin dañar al medio ambiente y, en particular: no atentarán adversamente a paisajes ni a lugares de especial interés legalmente protegidos" y en el artículo 18.1. que el productor debe "mantener los residuos almacenados en condiciones adecuadas de higiene y seguridad mientras se encuentren en su poder"

Incluso en un correo con la sección de gestión de residuos y reciclaje de la Comisaría de Medio Ambiente de la Comisión Europea se me comunica que el caso descrito "se trataría de un vertido ilegal. Las autoridades competentes del Estado miembro (en este caso, las autoridades españolas) deben hacer lo necesario para garantizar que la gestión de los residuos se efectúe de acuerdo a las leyes vigentes y en particular, la Directiva marco [2008/98/CE]"

Según el artículo 18.1 de la ORDEN MAM130412002 "la duración del almacenamiento de los residuos no peligrosos en el lugar de producción será inferior a dos años cuando se destinen a valorización y a un año cuando se destinen a eliminación". Debido al estado de los escombros no queda otro procedimiento que la eliminación.

Independientemente de toda la legislación anterior, la Ordenanza del Ayuntamiento de Jasa de 1 de agosto de 2013 en el artículo 19.2. define

tierras y escombros como "residuos resultantes de trabajos de construcción, demolición, derribo y, en general, todos los sobrantes de obras mayores y menores". Así mismo, en el artículo 20.5 se señala que "la intervención municipal en materia de tierras y escombros tendrá por objeto evitar que se produzca la suciedad de la vía pública y demás superficies de la población y del término municipal". La Casa Gabriel se encuentra en el propio núcleo urbano, por tanto, no es comprensible como el Ayuntamiento desatiende toda legislación europea, estatal, aragonesa y local y permite el abandono de escombros en el mismo núcleo urbano y al lado de un edificio protegido por la legislación aragonesa y de importancia en la historia de nuestra Comunidad.

No es mi intención pecar de soberbia citando los artículos de diversas leyes y no es que dude de esta Institución, quiero dejar constancia de toda la legislación en la que basé mis instancias al Ayuntamiento. Todas fueron rechazadas escudándose en la relación de terceros sin menoscabo de la injustificada demora y dilatación innecesaria del proceso y su inmediata exoneración de responsabilidades sin justificarse jurídicamente. Únicamente se respondieron cuando la situación precisaba un mínimo de responsabilidad o tras insistir e interesarse por el estado de tramitación. Así mismo, nunca he recibido respuesta de la Alcaldía, siempre se me ha remitido informes del arquitecto-asesor. Digo yo que estos informes, solicitados por el Ayuntamiento, son para que como experto valore las circunstancias y el Ayuntamiento pueda tomar una decisión conociendo la situación.

Señalar que debido al derribo de la cubierta donde se encontraba la chimenea troncocónica, las aguas pluviales penetran al interior del inmueble generando un agravio aún mayor.

En la actualidad, la zona del inmueble sin derribar ni restaurar sigue deteriorándose y ya muestra indicios de colapso: el tejado se aprecia desnivelado, la lucana se ve hundida y apoyada sobre una viga del tejado y han caído tejas al suelo. Es un serio peligro para la seguridad pues puede afectar a vía pública de paso frecuente y producir la pérdida total del inmueble.

El 20 de mayo presenté una nueva instancia al ayuntamiento (DOCUMENTO 9) en la que destaco el ya fulminante y progresivo deterioro que está sufriendo el inmueble generando una pérdida patrimonial irreparable e impidiendo el ejercicio de las labores de horticultura, medio básico de subsistencia en el medio rural, por la caída de losas sobre el terreno.

Solicito del Ayuntamiento que el agotamiento general de los elementos estructurales del inmueble ha de conducir a la declaración de ruina inminente, tome las medidas necesarias y se pronuncie sobre la declaración legal de ruina.

A pesar de la considerable urgencia y del proceso que determine la

legislación sobre la declaración de ruina, siete días después el arquitecto-asesor inspeccionó desde el exterior el inmueble junto a la Alcaldesa-Presidenta, Secretaria y la Corporación Municipal acompañados por mí dándoles acceso a mis fincas para que pudieran observar la totalidad del inmueble. Durante la visita les mencioné la legislación en materia de gestión de residuos y su eliminación y, en especial, la ordenanza del municipio a lo que recibí respuesta de asombro ante el desconocimiento, por parte de ellos, de dichos artículos. Señalar que ellos fueron quienes la aprobaron hace un año y que el artículo 4 de dicha Ordenanza dice que "el desconocimiento de esta Ordenanza no exime del cumplimiento de las disposiciones establecidas en la misma".

Al referirme al bufete de abogados que la Alcaldesa-Presidenta iba a consultar, me comunicó que no tenía intención alguna de preguntar a estos en relación a las posibles vías a seguir. Y que el Ayuntamiento no iba a gastar ni un euro, que si encima tenía que ser este el que arreglara el problema y que no podían hacer nada. Así mismo, al preguntar sobre la licencia de obras mostraron cierta duda si esta recogía lo que se había ejecutado.

El arquitecto-asesor, me confirmó que evidentemente el inmueble estaba dentro de las "demás superficies de población" que señala la ordenanza. Sin embargo, en el posterior informe (DOCUMENTO 10) solo recoge el peligro que supone la inminente caída de tejas a la vía pública sin proponer medidas al respecto ni mencionar los escombros abandonados. Así mismo, la Alcaldesa no emitió providencia alguna en base a este informe tal como dicta el proceso por el que el Alcalde tiene veinticuatro horas, desde la recepción del informe, para emitirla. En mi opinión, se está haciendo un uso excesivo del silencio administrativo aunque igual es un desinterés pues, ciertamente, ninguna solicitud -a excepción de la de enero del 2013- ha obtenido respuesta oficial, pues no creo que un informe técnico sirva. Por tanto, no sé si entender la solicitud aprobada por silencio administrativo estimatorio basándome en la documentación de la Diputación Provincial de Huesca que así lo señala.

Únicamente se me dio junto al informe una carta (DOCUMENTO 11) supuestamente enviada a los propietarios, en el que se les pide que tomen medidas sin decir cuales ni dar un plazo concreto. Así que, no se atiende mi solicitud de declarar ruina inminente el inmueble. Sino que como en las otras ocasiones no se hace caso a lo que se solicita sino que se limita a exonerar responsabilidades de manera injustificada.

El motivo de mi queja ante esta Institución que usted preside se fundamenta en que desde junio de 2011 los que ejercen cargos de presidencia y gestión en el Ayuntamiento han desatendido cualquier solicitud para no solo evitar daños en mi propiedad sino también proteger una parte de la historia de Aragón.

El arquitecto-asesor, dependiente de la Comarca y de la Mancomunidad, bajo su propio criterio veía favorable la declaración del estado de ruina y el inminente peligro para pasar a limitarse a defender, sin argumentación jurídica alguna, que era una relación de terceros no dando lugar a ninguna otra vía o posibilidad y rechazando cualquier responsabilidad del ayuntamiento de manera reiterada.

Quando pregunté verbalmente si se había realizado un informe en marzo de 2013 que verificara la correcta ejecución de las obras que se habían dispuesto y que recogiera el derribo de la chimenea troncocónica y el abandono de los escombros y vegetación claramente opuesto a legislación, se me respondió que esto era un pueblo y que no procedía por ello. Además, necesitar seis meses para redactar un informe de tres líneas, firmado ese mismo día, en las que llanamente me informan que el Ayuntamiento se inhibe negando lo evidente cuando el arquitecto-asesor viene cada quince días al pueblo me parece vergonzoso e intolerable.

Señalar que me siento víctima de una inhibición selectiva con afán discriminatorio, tal es así que le llegué a preguntar a la Alcaldesa si tenía algún interés personal contra mi familia. Para el caso de una cuadra de dimensiones considerablemente reducidas en comparación con el inmueble objeto de esta queja se dispuso la demolición completa de la cubierta del inmueble cuando el deterioro no era tan significativo y mucho menos amenazaba con su colapso inminente como el caso que atañe. La única diferencia es que Casa Gabriel es un inmueble protegido por la legislación aragonesa, no obstante no es motivo para no hacer nada y ver como se está poniendo en peligro innecesariamente vidas humanas y un valor cultural importante. Mayor debería ser el interés en salvaguardarlo siendo que ya se veía desde el 2010 que la ruina era inminente y se podía haber actuado anticipándose a la caída de la cubierta de la cuadra, la derivada destrucción de la chimenea troncocónica y el peligro actual sobre la vía pública de constante uso y huertos de alrededor.

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo recoge en el artículo 251 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".

Independientemente de la existencia entre las relaciones de vecinos o terceros, no es causa para negar la función pública de velar por el cumplimiento de los deberes y obligaciones de los propietarios, de lo contrario el Ayuntamiento deja de ser un ente eficaz y, en cierta medida, cómplice. Mencionar que en el peor de los casos, si cayera una teja y matara a una persona, al preguntar quién sería el responsable, me dijeron para mi sorpresa que sin duda alguna serían únicamente los propietarios.

La legislación permite un amplio margen de maniobra al Ayuntamiento

y habilita al Alcalde para tomar decisiones independientemente del interés del propietario hasta la expropiación o la ejecución forzosa y subsidiaria pues, en definitiva, los costes acaban recayendo sobre los propietarios pudiéndoles sancionar por no hacerlo voluntariamente.

Ciertamente este caso es complejo, abarca temas de Urbanismo, Cultura y Medio Ambiente. Pero no es solución esgrimir que no se va a consultar a un bufete de abogados, cuando la misma Diputación de Huesca ofrece asesoramiento jurídico precisamente a estos pequeños municipios de pocos habitantes que no disponen ni de grandes recursos ni medios.

Viendo que los propietarios, que durante estos cuatro años creo que no han venido a ver el inmueble, no pensaban hacer nada y aceptando que el Ayuntamiento tampoco tenía intención, me dirigí a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca en junio que "valora muy negativamente la pérdida de cualquier valor patrimonial que se haya producido y se insta a la urgente adopción de las medidas necesarias para la conservación del inmueble poniéndose en conocimiento del asunto dando traslado del mismo a la Dirección General de Patrimonio Cultural".

Este acuerdo se realizó sin perjuicio de otros aspectos fuera de su competencia, por ello mismo, he presentado este mes de julio instancia ante la Dirección General de Calidad Ambiental del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente encargada en materia de residuos y la prevención de impactos asociados a las actividades con repercusión en la calidad ambiental, así como la vigilancia y control del cumplimiento de las medidas preventivas que se establezcan en esta materia para que tome las medidas oportunas.

No obstante, el hecho de recurrir a instancias superiores es demasiado significativo del desinterés del Ayuntamiento que no se ha dispuesto en absoluto por el tema y parece que no sabe valorar el significado de un patrimonio cultural que vale la pena conservar. De todos estos hechos me queda que el ayuntamiento no tiene interés alguno en solucionar el problema pues siempre he recibido respuestas con evasivas y exonerando responsabilidades por parte del arquitecto-asesor sin que la Alcaldesa-Presidenta redactara ninguna resolución cuando es lo lógico pues es a ella quien van dirigidas las instancias y es la que representa al Ayuntamiento y tiene el deber de velar y garantizar la seguridad.

Solicito de usted que como Justicia defienda los derechos que tenemos los aragoneses, en la medida de lo posible se interese por la tramitación que están realizando las Direcciones Generales de Patrimonio y Calidad Ambiental para que tome conocimiento completo del proceso y oriente la actitud de la Administración Local de Jasa y les inste a colaborar con estas y acatar las decisiones que tomen en base al ordenamiento jurídico."

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

1.- Con fecha 24-07-2014 (R.S. nº 8742, de 25-07-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de JASA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración acerca de lo actuado, en el ámbito de sus competencias, en relación con lo expuesto en queja, acerca del estado ruinoso del inmueble denominado "Casa Gabriel".

2.- Con misma fecha (R.S. nº 8741, de 25-07-2014) se solicitó información al Departamento de EDUCACION, UNIVERSIDAD, CULTURA Y DEPORTE, del GOBIERNO DE ARAGÓN, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración acerca de lo actuado, en el ámbito de sus competencias en materia de patrimonio cultural, en relación con lo expuesto en queja, acerca del estado ruinoso del inmueble denominado "Casa Gabriel", en la localidad de Jasa.

3.- Y también, con misma fecha y R.S. nº 8740, se solicitó información al Departamento de AGRICULTURA, GANADERIA Y MEDIO AMBIENTE, de la Administración Autonómica, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración acerca de lo actuado, en el ámbito de sus competencias en materia de residuos y prevención de impactos asociados a las actividades con repercusión en la calidad ambiental, en relación con lo expuesto en queja, acerca del estado ruinoso del inmueble denominado "Casa Gabriel", en la localidad de Jasa.

4.- En fecha 2-09-2014 recibimos respuesta del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón :

"Se adjunta informe redactado por el arquitecto de la Dirección General de Patrimonio cultural, A... G... C..., adscrito al Servicio Provincial de Huesca, en el que se relacionan las actuaciones realizadas hasta el momento por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Asimismo se comunica que desde la Dirección General se va a reiterar a la propiedad del Inmueble de referencia sus obligaciones de conservación en los términos ya acordados por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca."

El Informe adjunto remitido hacía constar :

“INFORME

ENCARGO

Se realiza el presente informe ha requerimiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, tras expediente de queja referenciada DI-1422/2014-8/10, presentada ante el Justicia de Aragón.

ASUNTO

El objeto es informar acerca de lo actuado hasta la fecha por la Dirección General de Patrimonio Cultural, en el ámbito de sus competencias, en relación con el estado ruinoso del inmueble denominado 'Casa Gabriel' de la localidad de Jasa.

ANTECEDENTES

La "Casa Gabriel" del núcleo y municipio de Jasa se encuentra incluida en el Anejo B, Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico, de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, aprobadas mediante el Decreto 291/2005 de 13 de diciembre del Gobierno de Aragón. El artículo 67 de las mencionadas Directrices que trata acerca de la protección de las edificaciones de interés arquitectónico, indica entre otras cuestiones que cualquier propuesta de intervención sobre estas edificaciones deberá ser informada por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

ACTUACIONES

Con fecha 30 de noviembre de 2010, tiene entrada en la Sección de Cultura y Patrimonio del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, escrito firmado por el entonces Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Jasa, fechado a 22 de noviembre de 2010, solicitando emisión "urgente", dadas las circunstancias allí argumentadas, del correspondiente informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, acerca de licencia de obras instada por la propiedad para "saneamiento y consolidación" de la fachada de la entrada principal del inmueble que nos ocupa. Al mencionado escrito se adjuntaban entre otros documentos los siguientes: Un Informe del técnico municipal y una Resolución de Alcaldía ambos declarando el inmueble en estado de ruina inminente; Fotografías; Informe de empresa constructora encargada por la propiedad para llevar a cabo los trabajos detallando que los mismos consistirían en "retejado y cambio de maderaje, si procede, repicado de la fachada principal con recuperación de piedra cara vista con rejunte al estilo de la zona.

Asimismo, en la zona de la ventana se procederá a la reparación de los defectos observados en una zona aproximada de 10 metros cuadrados mediante la extracción de las piedras y posterior colocación manteniendo la

estructura de la fachada y reutilizando la ventana existente".

El anterior asunto, con el número de expediente 192/2010, fue tratado en la inmediata siguiente sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca celebrada el día 21 de diciembre de 2010, adoptando al respecto el siguiente acuerdo:

"Manifestar que existe contradicción en el expediente entre la ruina inminente y las medidas correctoras de apuntalamiento significadas. Por ello la propuesta sería de consolidar el edificio, priorizando la conservación del mismo, en la medida de lo posible". Dicho acuerdo fue notificado al Ayuntamiento de Jasa con fecha de salida de 22 de diciembre de 2010.

Recientemente, con fecha 26 de mayo de 2014, tiene entrada en la Sección de Cultura y Patrimonio del Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, escrito remitido y firmado por [X], fechado a 25 de mayo de 2014, solicitando de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural "que se pronuncie con carácter de urgencia en los siguientes aspectos:

-Valoren la posición tomada por el Ayuntamiento de Jasa hasta este momento por la que se inhiben de cualquier responsabilidad y se limitan a responder en la totalidad de los informes de los Servicios Municipales, sin razonamiento jurídico alguno, que es una relación de terceros y externa al Ayuntamiento.

-Que los técnicos de la Comisión Provincial realicen un informe propio que valore las obras ya ejecutadas y los daños causados, así como el inminente peligro que presenta la cubierta que perjudica a la estructura general de la Casa y amenaza con su caída a corto plazo.

-Que esta Comisión Provincial en base al informe valore la declaración legal de ruina y supervise y oriente las acciones tomadas y emprendidas por el Ayuntamiento, ante la inactividad de este, para garantizar la seguridad y conservación del maltrecho inmueble".

Esta solicitud incluía una relación detallada y cronológica de sucesión de hechos y escritos cruzados entre la solicitante, el Ayuntamiento y el Técnico municipal, y adjuntaba una serie numerada de hasta nueve documentos.

El asunto, ahora con el número de expediente 76/2014, fue tratado en la inmediata siguiente sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca celebrada el día 24 de junio de 2014, adoptando al respecto y en lo que es materia de su competencia, el siguiente acuerdo : "A la vista de la documentación presentada y de las cuestiones allí requeridas a esta Comisión, y en Cumplimiento del Decreto 300/2002 de 17 de septiembre del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las competencias de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés, se pone en conocimiento del asunto dando traslado del mismo a la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, y se valora muy negativamente la pérdida en su caso de cualquier valor patrimonial que se haya producido y se insta a la urgente adopción de las medidas necesarias para la

conservación del inmueble. El presente acuerdo se emite sobre la materia y la competencia propia de esta Comisión, sin perjuicio de otros aspectos considerados asuntos directamente entre particulares, o competencia de otros organismos y administraciones". Dicho acuerdo fue notificado a la solicitante [X] con fecha de salida de 3 de julio de 2014."

De la citada Información se dio traslado a la presentadora de queja mediante nuestra comunicación de fecha 3-09-2014 (R.S. nº 10.159, de 8-09-2014).

5.- Con esa misma fecha 3-09-2014, se remitieron sendos recordatorios de nuestra petición de información, tanto al Ayuntamiento de Jasa (R.S. nº 10.203, de 9-09-2014), como al Departamento autonómico de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (R.S. nº 10.158, de 8-09-2014).

6.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento de Jasa, éste nos hizo llegar escrito con R.S. nº 2, de 17-09-2014), comunicándonos :

"Por la presente le comunico, que en la mayor brevedad posible le será remitido copia del expediente tramitado en las oficinas municipales al respecto, así como informe jurídico que a día de hoy se encuentra en estado de redacción por nuestros servicios técnicos.

Ruego disculpe la demora,"

7.- En fecha 19-09-2014, recibimos informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, y en concreto de su Dirección General de Calidad Ambiental, fechado en 26-08-2014 :

"El Justicia de Aragón mediante escrito de 24 de julio de 2014, remitido al Excmo. Sr. Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, solicita sobre la queja planteada en el asunto precitado "Informe de esa Administración acerca de lo actuado, en el ámbito de sus competencias en materia de residuos y prevención de impactos asociados a las actividades con repercusión en la calidad ambiental, en relación con lo expuesto en queja, acerca del estado ruinoso del inmueble denominado "Casa Gabriel", en la localidad de Jasa".

Vista la transcripción de la queja presentada se informa lo siguiente:

- Este Departamento no tiene ninguna competencia sobre la queja planteada referida a la ruina del citado inmueble y sus consecuencias, así como su valor patrimonial y protección.

- El concepto de "calidad ambiental" es jurídicamente indeterminado y se concreta en las leyes y demás normas de inferior rango que regulan la calidad del aire, del agua, las autorizaciones administrativas en materia de medio ambiente, los residuos, etc. De toda esta normativa sectorial únicamente es aplicable al caso referido en la queja la normativa sobre

residuos.

- Los materiales generados en el derribo parcial descrito en la queja son "residuos", según la definición contenida en el artículo 3.a) de la vigente Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en concreto, "residuos de construcción y demolición", según las definiciones contenidas en el artículo 2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Por tanto le son de aplicación las normas que correspondan a su producción, gestión, inspección y en su caso sanción.

- Según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en su artículo 11 "Costes de la gestión de los residuos" establece que los costes de la gestión de los residuos "tendrán que correr a cargo del productor iniciado residuos", estableciéndose en el artículo 4 del Real Decreto citado que el "productor" de los residuos de construcción y demolición es el titular de la licencia de la obra de demolición o el titular del bien inmueble, que en este caso coinciden en las mismas personas físicas, según la denunciante. Puede concluirse la obligación clara para los propietarios de Casa Gabriel de gestionar adecuadamente los residuos generados en la demolición parcial de la misma asumiendo el coste de esta gestión.

- Sin embargo los residuos de construcción y demolición tienen un régimen jurídico diferente, en función de su generación. Si provienen de una "obra menor" se consideran "residuos domésticos" (artículo 3.b) de la Ley 22/2011 y artículo 2.d) del Real Decreto 105/2008).

- La Administración competente para autorizar las obras mayores o menores es el Ayuntamiento. Si como se desprende de la queja el derribo ejecutado fue considerado por el Ayuntamiento como "obra menor", debería aplicarse a los residuos generados lo dispuesto en el artículo 12.5 de la Ley 22/2011, siendo competencia exclusiva del Ayuntamiento las actuaciones inspectoras, sancionadoras o de ejecución subsidiaria.

- Si el Ayuntamiento autorizó la demolición parcial como obra mayor, entonces debió exigir lo dispuesto en la Disposición adicional octava "Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición" de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, cuyas competencias también recaen en la Administración Local.

- Dado que las relaciones entre las diferentes administraciones públicas se fijan por el principio de competencia y no de jerarquía, este Servicio entiende que en el presente asunto este Departamento no puede actuar por no ser de su competencia. No obstante, recibida denuncia por estos mismos hechos el 24 de julio de 2014 se remitió la misma al Servicio Provincial de este Departamento en Huesca para la comprobación de los hechos."

Del reproducido informe se dio traslado a la presentadora de queja mediante nuestra comunicación de fecha 25-09-2014 (R.S. nº 11.209, de 29-09-2014).

8.- Tras un segundo recordatorio efectuado al Ayuntamiento de Jasa, éste nos hizo llegar escrito con R.S. de 23-09-2014, remitiendo Informe relativo a las actuaciones municipales en relación con el estado ruinoso del inmueble denominado "Casa Gabriel". En dicho Informe se hacía constar :

"El presente informe tiene por objeto cumplir el requerimiento llevado a cabo por el Justicia de Aragón en fecha 25 de julio de 2014, en relación al expediente DI-1422/2014-10 abierto al efecto de calle Carretera de Aísa N° 8 de este municipio.

ANTECEDENTES

** Año 2008 se inicia expediente por parte del Ayuntamiento en que se insta a los propietarios a rehabilitar la vivienda sita en la carretera de Aísa, debido al estado en el que se encuentra la casa, se les envía el informe de valoración del arquitecto-asesor del Ayuntamiento de Jasa D. J... R... L...-C..., con las obras que considera hay que realizar para evitar la degradación progresiva y permitir la conservación del inmueble.*

No se tiene constancia de la realización de las obras.

** 31 de mayo de 2010, D. J... M... M... V..., alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Jasa y vecino colindante del inmueble denominado "Casa Gabriel" resuelve: "Que ha podido observar que el inmueble sito en la calle carretera de Aísa nº 8, de esta localidad, amenaza con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública, haciendo necesaria la intervención municipal.*

** 1 de junio de 2010 emite informe del arquitecto asesor del Ayuntamiento de Jasa, en el que propone:*

1.- Declarar en ruina inminente el inmueble sito en calle Carretera de Aísa N° 8.

2.- Acordar el apuntalamiento para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o en las personas y proponer la adopción de las siguientes medidas excepcionales de carácter inmediato de protección de apeos y apuntalamientos.

Se notifica en fecha 3 de junio de 2010 la Resolución de alcaldía con el siguiente contenido: "Primero.- Declarar que el inmueble sito en la Calle Carretera de Aísa nº 8 de esta localidad se encuentra en estado de ruina inminente. Segundo. - Requerir a la propiedad del inmueble citado para que, en el plazo de 30 días, proceda a ejecuta el apuntalamiento para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o en las personas y se adopten medidas

de carácter inmediato de protección de apeos y apuntalamientos, pasado dicho plazo, la Administración Municipal podrá acudir a la ejecución subsidiaria, repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso."

Asimismo se envía a la Comisión Provincial de Patrimonio de Huesca el expediente tramitado por el Ayuntamiento, ya que el inmueble denominado "Casa Gabriel" está catalogado como bien de interés arquitectónico en virtud de lo establecido en el Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, para que emitan el informe oportuno.

22 de diciembre de 2010 se acuerda por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca:

"Manifestar que existe contradicción en el expediente entre la ruina inminente y las medidas correctoras de apuntalamiento significadas. Por ello la propuesta sería de consolidar el edificio, priorizando la conservación del mismo, en la medida de lo posible."

** Agosto de 2011 se presenta en el Ayuntamiento de Jasa una nueva instancia D. A... M... en la que se solicitaba que se continuara con el expediente a fin de evitar daños y garantizar la conservación del patrimonio dado que los propietarios no tomaban acción alguna.*

El ayuntamiento SOLICITA al arquitecto asesor del Ayuntamiento D. J... R... L...-C..., que informe sobre el estado del inmueble denominado "Casa Gabriel" y si es necesario, abrir un nuevo expediente administrativo en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística.

** En enero de 2013 se presenta por [X], un nuevo escrito al Ayuntamiento en el que incluía un acta notarial, en el que se manifestaba el completo colapso de la estructura de la cubierta correspondiente a la cuadra y los daños causados en mi propiedad.*

El Arquitecto- asesor realiza un informe con el siguiente contenido:

"Que de las obras contenidas en la declaración de ruina del año 2010 se ejecutaron de manera que la fachada de la entrada principal fue rehabilitada y ya no hay peligro alguno para la seguridad pública

A día de hoy, se observa que parte de la chimenea troncocónica de grandes dimensiones podría caer por lo que se deberá rehabilitar y consolidar respetando las características originales dada su naturaleza catalogada. Asimismo visto el estado de la parte de/inmueble que es colindante con su propiedad, se observa el crítico estado en el que se

encuentra."

Teniendo en cuenta el Informe del arquitecto, el Ayuntamiento dicta una orden de ejecución para que en el plazo de un mes se proceda por parte de los propietarios a:

-Consolidar y rehabilitar la chimenea troncocónica del edificio que figura como elemento catalogado en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Jasa.

-Proceder a la consolidación, o en su defecto al derribo de la parte del inmueble colindante al edificio sito en C/Oriente nº 16 adoptando al efecto todas las medidas de seguridad correspondientes.

En el mes de marzo los propietarios de la vivienda realizaron las obras que la orden de ejecución les concretaba.

** Agosto del año 2013 Dª. [X], presenta un escrito al Ayuntamiento en el que ponía en conocimiento del Ayuntamiento que los albañiles no habían recogido los escombros realizados en las obras de rehabilitación del mes de marzo, solicitando que el Ayuntamiento se hiciera cargo de ellos.*

Posteriormente, el consistorio remite informe del arquitecto municipal técnico encargado de valorar el estado de los inmuebles en el municipio y de emitir los pertinentes informes, en el que se le respondía que los escombros no se encontraban en vía pública y por lo tanto no afectaban a la salubridad y seguridad de los espacios públicos, tratándose de una relación entre particulares.

** 20 de mayo de 2014, Doña [X], presenta escrito al Ayuntamiento, en el que informa sobre el estado del inmueble denominado 'Casa Gabriel' y solicita que la Alcaldía- Presidencia se pronuncie sobre la declaración legal de ruina.*

** 21 de mayo se inicia el expediente relativo a la posible declaración de ruina con el informe de la Secretaria Municipal al que se une el día 27 del mismo mes el informe del Arquitecto- asesor D. J... R... L...-C..., en el que INFORMA:*

“Que se ha procedido a inspeccionar el edificio sito en la Carretera de Aísa nº 8 comprobando que existen varias tejas y losas con posibilidad de caer a vía pública y huertos colindantes. Así mismo se observan varias deformaciones en la cubierta que da a la Carretera de Aísa, por lo que si ocurriera un colapso de la cubierta en dicha zona se produciría un derrumbe y posible desplome hacia dicha vía, por que se deberá proceder lo antes

posible a reparar y a tomar las medidas de seguridad oportunos dado que existe peligro inminente de posibles derrumbes.”

Por último el día 29 de mayo se dicta resolución de alcaldía por la que se dispone a iniciar el expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria del inmueble denominado "Casa Gabriel", poner en conocimiento de los propietarios el expediente y remitirles el informe realizado por el Arquitecto- asesor del Ayuntamiento de Jasa.”

A continuación, el Informe reproducía Normativa aplicable : artículos 261 al 263 del Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y Disposición Final Primera; artículo 28 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y artículos 17 al 28, del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2187/1978.

Del reproducido informe se dio traslado a la presentadora de queja mediante nuestra comunicación de fecha 30-10-2014 (R.S. nº 12.673, de 3-11-2014).

9.- Con misma fecha antes citada, R.S. nº 12.674, de 3-11-2014, solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de Jasa, solicitud cumplimentada en fecha 10-11-2014.

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

4.1.- En fecha 25-09-2008, según Anexo 3 de los documentos últimos remitidos por el Ayuntamiento de Jasa, se dictó Providencia de Alcaldía, poniendo de manifiesto expediente al propietario para alegaciones en defensa de sus intereses.

4.2.- Con fecha 30-09-2008 se emitió Informe del Arquitecto asesor de la Comarca de la Jacetania, zona de los Valles, J... R... L...-C..., con referencia a la cubierta de “Casa Gabriel”, situada en la carretera de Aisa, en Jasa :

“La cubierta de la casa se encuentra en muy mal estado, dado que su material de cubrición es la losa de piedra que pesa bastante mas que la teja y con la deformación de los maderos por las goteras que se han ido produciendo, se ha incrementado la entrada de agua de lluvia, lo cual ha producido en varias zonas hundimiento y deformaciones en zonas puntuales de la cubierta de una manera concatenada. De no producirse la reparación y lograr así la impermeabilización de la cubierta, el círculo vicioso que se produce puede llevar a una ruina irre recuperable del edificio.

Igualmente al deformarse la cubierta con el gran peso que tiene debido al barro y a la losa, puede arrastrar algún muro con lo que aumenta la peligrosidad añadida a las posibles caídas de losas a la calle.

Así mismo en la chimenea troncocónica del hogar (que es una de las dos que quedan en el pueblo) se ha caído la losa de la parte superior del remate, así como la mitad de las piedras del perímetro que la soportaban, con lo que se puede llegar a derrumbar la chimenea y ésta se encuentra catalogada.

Debido a la entrada de agua se han derrumbado algunos forjados de madera y ha sido preciso el apuntalamiento de algunos de ellos.

Se adjunta reportaje fotográfico.

4.3.- Con fecha 14-10-2008, por Alcaldía, se solicitó Informe al Servicio Provincial de Cultura "...con objeto de solicitar Informe y trasladar la preocupación de este Ayuntamiento respecto a dos inmuebles sitos en este Municipio:

- Camino Aragües, número 7.

- Carretera Aísa, número 5. Incluido con la denominación "Casa Gabriel" en el Anejo B (Catálogo de patrimonio arquitectónico y etnográfico, del Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por la que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

Así mismo adjunto a la presente Informes redactados por el Arquitecto Municipal, y ficha del Catastro respecto al segundo inmueble mencionado."

4.4.- En fecha 20-10-2008, dicho Servicio de Cultura respondió:

"En relación a su escrito de fecha 14 del actual, referido a la precaria situación en la que se encuentra la Casa Gabriel" de esa localidad, informamos que nuestro Departamento no tiene competencias para intervenir en su protección, ya que no se acoge a ninguna de las tres categorías de bienes que establece el artículo 11 de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

No obstante, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 67, apartado 3.a) del Decreto 291/2005 de 13 de diciembre, de Directrices parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, informará las propuestas de intervención que se pretendan llevar a cabo en dicho inmueble, caso de que éste haya sido recogido en el Catálogo de edificios de interés arquitectónico del planeamiento urbanístico municipal.

Así mismo, recordamos que la persona que detenta la propiedad del inmueble, deberá velar y participar en la protección y conservación del mismo."

4.5.- Con fecha 06-11-2008, por el Arquitecto asesor, se emitió

Informe de *“Valoración de las distintas obras a realizar subsidiariamente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Jasa para evitar la degradación progresiva y permitir su conservación”*, que ascendía a 90.071,10 Euros de Presupuesto de contrata”

4.6.- Con fecha 31-05-2010, por Alcaldía se inició procedimiento de oficio, disponiendo :

“Que se instruya información previa, consistente en un informe que emitirán los Servicios Técnicos Municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente de declaración de ruina o ruina inminente o, [en su caso], el archivo de las actuaciones.”

4.7.- Con fecha 1-06-2010 se emitió Informe técnico del Arquitecto, de comprobación y propuesta de declaración de ruina inminente.

4.8.- Con fecha 3-06-2010, se dictó Resolución de Alcaldía, que se notificó a los propietarios, según consta en Expediente, declarando el inmueble en situación de ruina inminente, y requiriendo a la propiedad obras de apuntalamiento, en plazo de 30 días.

4.9.- En fecha 19-11-2010 los propietarios de “Casa Gabriel” respondieron solicitando licencia para ejecutar obras de saneamiento y consolidación de fachada de entrada principal a la casa.

4.10.- Con fecha 22-11-2010, por Alcaldía se solicitó informe a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, que requirió la aportación de documentación para determinar el alcance de la intervención.

4.11.- La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el día 21/12/2010, adoptó acuerdo de :

“Manifestar que existe contradicción en el expediente entre la ruina inminente y las medidas correctoras de apuntalamiento significadas.

Por ello la propuesta sería de consolidar el edificio, priorizando la conservación del mismo, en la medida de lo posible.”

4.12.- Mediante escrito de Alcaldía, de fecha 18-01-2011, se comunicó a Construcciones A... S.C., el otorgamiento de la licencia.

4.13.- En fecha 23-08-2011, tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Jasa escrito de vecino colindante a “Casa Gabriel”, solicitando se continuase el Expediente de ruina.

4.14.- Pasado algo más de año y medio, en fecha 24-01-2014, y acompañando Acta Notarial, tuvo entrada en registro municipal escrito exponiendo antecedentes del asunto, y solicitando : *“..... se proceda a la mayor brevedad posible a efectuar las siguientes actuaciones:*

1.- Ejecución de las medidas señaladas en los artículos 258, 259 y ss. y siguientes de la Ley 3/2009 de 17 junio 2009 consistentes en la completa rehabilitación o demolición total o parcial, salvo que toda o parte del inmueble no permita su demolición por tratarse de un inmueble catalogada, habida cuenta que las medidas propuestas y ejecutadas hasta la fecha han sido totalmente insuficientes, y asimismo se proceda a rehabilitar el inmueble de nuestra titularidad que colinda con la misma sita en calle Oriente n° 16, habida cuenta que los daños que presenta la misma son derivados del estado de deterioro y falta de conservación de la primera vivienda.

2.- Como medidas cautelares:

El apuntalamiento y consolidación de la parte derrumbada e indicada en los documentos fotográficos, y de igual modo todas aquellas zonas que se consideren necesarias.

Se gire nueva visita e inspección por parte del Técnico Municipal competente, al objeto que redacte un nuevo informe sobre el actual estado de deterioro del inmueble sito en crta. Aisa n° 8, así como el inmueble de nuestra titularidad que igualmente ha sido parcialmente derruido.”

4.15.- El Arquitecto Asesor del Ayuntamiento, Sr. L...-C..., con fecha 12-02-13, informó:

“Que las obras contenidas en la declaración de ruina del año 2010 se ejecutaron de manera que la fachada de la entrada principal fue rehabilitada y ya no hay peligro alguno para la seguridad pública.

A día de hoy, se observa que parte de la chimenea troncocónica de grandes dimensiones podría caer por lo que se deberá rehabilitar y consolidar respetando las características originales dada su naturaleza catalogada.

Respecto a la instancia formulada por la interesada, con fecha 25 de septiembre de 2012 me personé en su propiedad junto a Sr. Notario Don R... A..., a solicitud de ella. Visto el estado de la parte del inmueble que es colindante con su propiedad, se observa el crítico estado en el que se encuentra. No obstante se trata de una relación entre terceros.”

4.16.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 26-02-2013, se dictó Orden de ejecución, a cuyo contenido obrante en Expediente nos remitimos, dando plazo de un mes, para :

- Consolidar y rehabilitar la chimenea troncocónica del edificio que figura como elemento catalogado en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Jasa.

Proceder a la consolidación , o en su defecto al derribo de la parte del inmueble colindante al edificio sito en C/ Oriente n° 16 adoptando al efecto todas las medidas de seguridad correspondientes.”

No constan en documentación remitida por el Ayuntamiento justificantes de su notificación a los propietarios destinatarios.

4.17.- En fecha 20-08-2013 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento nueva solicitud, para toma de medidas :

“... Tome esta Alcaldía-Presidencia las medidas oportunas para que se solucione el nuevo problema de Urbanismo creado por lo anteriormente mencionado en base al artículo 251 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón modificado por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.”

4.18.- El Arquitecto asesor del Ayuntamiento, Sr. L...-C..., con fecha 14-01-2014, emitió informe al respecto :

“..... Que los escombros de madera vistos en la fotografías tomadas desde su vivienda particular, no desde la vía pública, no afectan a la seguridad ni salubridad de los espacios públicos. Por ello el Ayuntamiento carece de competencias para tomar medidas al respecto.”

4.19.- Y nuevamente, en fecha 20-05-2014, se presentó nueva instancia dirigida al Ayuntamiento, en el que se terminaba solicitando :

“ Que se declare ruina inminente la Casa Gabriel y se tomen las medidas necesarias para garantizar la seguridad.

Con carácter de urgencia se gire nueva visita de los Servicios Municipales del Ayuntamiento a fin que valore el estado del inmueble y no sería inconveniencia que contara con la presencia de la Alcaldesa y Secretaria del Ayuntamiento de Jasa.

Se pronuncie, la Alcaldía-Presidencia, sobre la conveniencia de declaración legal de ruina.”

4.20.- Mediante Providencia de Alcaldía, de fecha 21-05-2014, se dispuso : *“Que la Secretaria emita informe sobre la Legislación aplicable referida a la posible declaración de ruina objeto de este expediente y del procedimiento a seguir.”* Y *“Que se instruya información previa, consistente en un informe que emitirán los Servicios Técnicos Municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente de declaración de ruina ordinaria o, [en su caso], el archivo de las actuaciones.”*

4.21.- Con misma fecha, 21-05-2014, se emitió informe por Secretaría, según modelo tipo, en el que se mantienen las opciones posibles ante determinados aspectos, sin precisar cuál sea la opción en el caso concreto.

4.22.- Y con fecha 27-05-2014 emitió informe el Arquitecto Sr. L...-C..., haciendo constar :

“...Que se ha procedido a inspeccionar el edificio sito en la Carretera Aísa nº 8 comprobando que existen varias tejas y losas con posibilidad de

caer a vía pública y huertos colindantes. Así mismo se observan varias deformaciones en la cubierta que da a la Carretera de Aísa, por lo que si ocurriera un colapso de la cubierta en dicha zona se produciría un derrumbe y posible desplome hacia dicha vía, por lo que se deberá proceder lo antes posible a reparar y a tomar las medidas de seguridad oportunas dado que existe peligro inminente de posibles derrumbes.

4.23.- Con fecha 29-05-2014, se adoptó resolución de Alcaldía, de inicio de expediente contradictorio de ruina, dirigida a propietarios, a cuyo contenido obrante en copia del Expediente nos remitimos.

4.24.- Con fecha 7-07-2014 se dictó Providencia de Alcaldía disponiendo la emisión de dictamen de Servicios Técnicos y de informe-propuesta de Secretaría.

4.25.- Con fecha 8-07-2014 se formuló Informe-propuesta de resolución y Presupuesto de obras suscrito por el Arquitecto, cifrado en 30.370,31 Euros.

4.26.- Y con fecha 9-07-2014 por Alcaldía se adoptó resolución, de declaración de ruina, adopción de medidas para evitar daños a personas y bienes, y de ejecución de obras (remitiéndose a las anteriores) pero sin determinar plazo, y concluyendo con una opción posible entre la completa rehabilitación o la demolición. Consta en la documentación remitida copia de los justificantes de notificación a propietarios.

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.

En el caso que nos ocupa, tras unas primeras actuaciones municipales ordenadas por el entonces Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, en el año 2008, y que culminaron en Informe de Valoración de las obras a realizar subsidiariamente para evitar la degradación progresiva y permitir la conservación de la denominada "Casa Gabriel", cifradas en Presupuesto de Contrata en 90.071,10 €, hasta junio de 2010 no se vuelve a actuar, con la emisión de informe de comprobación de la situación, e incoación de procedimiento de declaración de ruina. Y en

noviembre de 2010 se tuvo conocimiento de que los propietarios aceptaban realizar obras de saneamiento y consolidación de la fachada, para lo que solicitaban licencia, en cuya tramitación se solicitó informe a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, que se pronunció manifestando que existía contradicción en el expediente entre la ruina inminente y las medidas correctoras de apuntalamiento, por lo que la propuesta sería de consolidar el edificio, priorizando la conservación del mismo, en la medida de lo posible. En 18-01-2011 se notificó otorgamiento de la licencia.

No hay constancia de nuevas actuaciones hasta enero de 2013, en que se presentó la primera de las solicitudes dirigidas al Ayuntamiento, por la ahora presentadora de queja, emitiéndose informe del Arquitecto de 12-02-2013, resolviendo la Alcaldía dictar Orden de ejecución, pero de la que no constan justificantes de notificación a los propietarios obligados.

En agosto de 2013 se presentó nueva solicitud de la ahora presentadora de queja, sobre la que se emitió informe del Arquitecto, de 14-01-2014, aduciendo carencia de competencias.

Por último, en mayo de 2014 la nueva solicitud de la ahora presentadora, dio lugar a la incoación de expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria, emitiéndose informe del Arquitecto, en fecha 27-05-2014, informe propuesta de servicios municipales, de fecha 8-07-2014, que incluía valoración de las obras a ejecutar (30.370,31 €) y declaración de ruina adoptada por resolución de Alcaldía, de 9-07-2014, siendo ésta la última de las actuaciones municipales de las que tenemos constancia.

SEGUNDA.- Tratándose de queja relativa a la actuación municipal en relación con el estado de conservación de un edificio, 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).

En el caso que nos ocupa, constan en Expediente, a lo largo de su procedimiento varios Informes técnicos, e incluso valoraciones económicas del presupuesto de obras a ejecutar, lo que responde en parte a lo antes indicado, pero también se observan algunas consideraciones del tipo de que el problema denunciado era asunto entre particulares, que no siendo de carácter técnico, tampoco es conforme a derecho, pues la obligación de conservación de inmuebles y terrenos, conforme a lo establecido en nuestra Legislación urbanística, no sólo se refiere a deficiencias que afecten a la seguridad y salubridad de espacios públicos (así, en informes de 12-02-2013 y de 14-01-2014), sino a los de la misma propiedad de que se trate. Y siendo el mismo técnico el informante a lo largo de todo el procedimiento, sus conclusiones y valoraciones no siempre parecen responder a un criterio

coherente, pasando de un primer criterio favorable a la reparación, y llegando a cifrar las actuaciones precisas en algo más de 90.000 Euros, en informes de 2008 (de 30 de septiembre y 6 de noviembre), pasando dos años después a considerar la concurrencia de situación de ruina inminente y limitarse a proponer medidas de apuntalamiento y de protección, hasta llegar al informe-propuesta conjunto de secretaría del Ayuntamiento y del mismo técnico, que concluye estar ante una situación legal de ruina, sin justificar económicamente dicha conclusión, y proponiendo opciones alternativas de actuación de la propiedad que son contradictorias entre sí, y contrarias al criterio mantenido por Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

TERCERA.- La resolución municipal última adoptada, además de serlo conforme a un modelo tipo, o precisamente por serlo, en el que no se han concretado cuáles sean las condiciones reales concurrentes (de entre las alternativas previstas en modelo utilizado), es ambigua en su conclusión, pues, tras una declaración de situación de ruina legal que mantiene (entre corchetes, como alternativa del modelo utilizado) la eventualidad de no estarlo, deja a la propiedad la elección entre la completa rehabilitación o la demolición del edificio, y, al mismo tiempo, deja a salvo que no puede declararse la ruina si se trata de una edificación catalogada, en cuyo caso no procede tal declaración de ruina. En definitiva, no se sabe cuál es la conclusión de la resolución administrativa, a los efectos de verificar si se cumple o no, con lo que en definitiva se está demorando la conclusión definitiva del expediente.

En todo caso, consideramos que se trata de una resolución cuya opción por la posibilidad de demolición contraviene el criterio prioritario de conservación que se recomendaba en Informe de Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, adoptado en sesión de 21-12-2010, y que volvió a ratificarse en acuerdo adoptado en sesión de 24-06-2014, del que nos da cuenta el informe que nos fue remitido por Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, acuerdo adoptado en respuesta a solicitud dirigida a la misma por la ahora presentadora de queja, pero del que, según informe último municipal, no ha sido notificado el Ayuntamiento de Jasa.

Es por ello que consideramos procedente recomendar se retrotraiga el Expediente para clarificar cuál de las opciones (rehabilitación o demolición) que se plantean en resolución de 9-07-2014 sea la definitiva para esa Administración, y se concrete la valoración de la opción elegida, y el plazo para su cumplimentación, a los efectos de su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados que son los propietarios del inmueble.

CUARTA.- Según parece resultar del informe último municipal recibido, dicha Administración no fue notificada por Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del acuerdo adoptado en sesión de 24 de junio de 2014, por el que se valoraba negativamente la pérdida de cualquier valor patrimonial que se hubiera producido y se instaba a la urgente adopción de

las medidas necesarias para la conservación del inmueble. No fue notificado el Ayuntamiento de Jasa, cuando, a juicio de esta Institución, debiera ser considerado “interesado”, y en definitiva destinatario, en el pronunciamiento.

Parece, pues, procedente sugerir al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, que aquellos pronunciamientos o acuerdos adoptados por sus Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural, a instancia de particulares, sean notificados no sólo a éstos, sino también a las Administraciones a las que puedan afectar dichos pronunciamientos o acuerdos, para su toma en consideración si procede.

QUINTA.- En cuanto a lo informado por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, procede recomendar al Ayuntamiento su toma de conocimiento, a los efectos de su aplicación en materia de gestión de residuos procedentes de obras.

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

PRIMERO.- RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de JASA, 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 las deficiencias observadas en el caso que nos ocupa, en lo sucesivo ajuste sus actuaciones, en procedimientos administrativos, al principio de impulso de oficio.

2.- Se retrotraiga el Expediente para clarificar cuál de las opciones (rehabilitación o demolición) que se plantean en resolución de 9-07-2014 sea la definitiva para esa Administración, y se concrete la valoración de la opción elegida, y el plazo para su cumplimentación, a los efectos de su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, que son los propietarios del 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 21-05-2014, y también en la Resolución de Alcaldía de 29-05-2014, de inicio de expediente contradictorio de

declaración de ruina, como también en la última resolución de Alcaldía, de 9-07-2014, (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, y con más razón en el caso de Resoluciones, a la concurrencia o no de las circunstancias a que se refieren.

5.- Que por el Ayuntamiento se tome conocimiento de lo informado por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, del Gobierno de Aragón (ver punto 7 del apartado Tercero de Antecedentes), a los efectos de su aplicación en materia de gestión de residuos procedentes de obras.

SEGUNDO.- Hacer SUGERENCIA formal al Departamento de EDUCACION, UNIVERSIDAD, CULTURA y DEPORTE, del GOBIERNO DE ARAGON, para que aquellos pronunciamientos o acuerdos adoptados por sus Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural, a instancia de particulares, sean notificados no sólo a éstos, sino también a las Administraciones a las que puedan afectar dichos pronunciamientos o acuerdos, para su toma en consideración si procede.

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 26 de diciembre de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE