

Expte.

DI-104/2015-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE CASPE  
Plaza de España, 1  
50700 CASPE  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 22-01-2015 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la misma se nos exponía :

*“El Ayuntamiento de Caspe declaró en situación de ruina técnica nuestra casa situada en la Calle Barrio Verde, ante nuestra perplejidad presentamos en julio de 2014 un recurso y mantuvimos una reunión con la alcaldesa y el primer teniente de alcalde, donde entre otras alternativas surgió la posibilidad de realizar una permuta, por lo que nos orientaron ha realizar la demanda por escrito, lo hicimos el 14 de julio de 2014.*

*El 12 de diciembre el técnico del ayuntamiento contacta telefónicamente con nosotros informando de la voluntad del ayuntamiento de solucionar el problema ofreciendo una permuta por un solar en la Calle Pueyo del mismo municipio.*

*Intentamos contactar con el y no fue posible por lo que enviamos un correo electrónico el 17 de diciembre a las direcciones que nos facilitaron el día de la entrevista la sra. H... y el Sr. S..., solicitando entre otras la propuesta por escrito.*

*Días después pudimos contactar telefónicamente con el arquitecto técnico al que solicitamos al propuesta de permuta por escrito tal y como la solicitamos nosotros, y nos dijo que lo entendía pero que tardaría unos días por las festividades de navidad.*

*La comunicación con el Ayuntamiento de Caspe esta siendo poco fluida y clara y sentimos que sus actuaciones perjudican nuestros intereses gravemente declarando en situación de ruina técnica valoración que no compartimos. Adjuntamos los escritos que hemos entrado en registro en el ayuntamiento y enviado por correo electrónico.*

*Solicitando su colaboración para clarificar la situación de nuestra*

*vivienda ante las actuaciones del propio ayuntamiento que con sus actuaciones e inhibiciones en lo que entendemos compete a la administración, nos sitúa en una situación de vulnerabilidad e indefensión.”*

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

1.- Con fecha 23-01-2015 (R.S. nº 1.016, de 28-01-2015) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CASPE sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por esa Administración municipal, en relación con la declaración de ruina de casa sita en C/ Barrio Verde nº 58, y con solicitud de permuta por un solar en C/ Pueyo, a las que se alude en exposición de la queja. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente de ruina tramitado, y de los relacionados con el mismo, en su caso.

2.- Mediante sucesivos escritos de fechas 4-03-2015 (R.S. nº 2685, de 10-03-2015) y 9-04-2015 (R.S. nº 40920, de 14-04-2015), se hizo recordatorio de la precedente petición de información al Ayuntamiento, sin que hasta la fecha se haya dado respuesta a lo solicitado.

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

4.1.- Con registro de entrada nº 4149, en fecha 11-07-2011, consta presentada instancia al Ayuntamiento de Caspe, exponiendo :

*“En la calle Barrio Verde número 40 la casa que estaba precintada por riesgo de derrumbe, ha sido desprecintada y presenta acumulación de maderas, muebles, cristales, basuras ...*

*En el barrio hay niños pequeños que pueden acceder siendo un peligro para su seguridad. La acumulación progresiva que se produce puede ser un riesgo de incendio y para la seguridad personal.*

**SOLICITA:**

*Que teniendo par presentada esta instancia se sirva admitirla y previos los trámites oportunos de vigilancia y control.”*

4.2.- Pasados casi tres años, con entrada nº 2384, en fecha 16-04-2014, nueva instancia dirigida al Ayuntamiento de Caspe exponía :

*“Tenemos la segunda residencia en Caspe calle Barrio Verde 44 esquina calle Jaca. Observamos un deterioro progresivo en la casa contigua a la nuestra, al sufrir un derrumbe de la casa anexa. El deterioro afecta la seguridad vial y puede afectar la habitabilidad de la nuestra. Solicitamos la colaboración de un técnico del Ayuntamiento en la valoración del riesgo y en la toma de medidas necesarias.*

*SOLICITA*

*Que teniendo por presentada esta instancia se sirva admitirla y previos trámites oportunos resuelva la peligrosidad del escombros con riesgo de caída y riesgo de provocar derrumbe en la nuestra.”*

**4.3.-** Según documento adjunto a resolución de Alcaldía que luego se reproduce, se emitió el siguiente Informe técnico, de fecha 28-04-2014, por el Arquitecto Técnico municipal Sr. S... L... :

*“INFORME:*

*PRIMERO, Con fecha 16 de abril, se ha efectuado visita urgente de comprobación solicitada por el propietario al citado inmueble, que reúne las siguientes características: edificación entre medianeras, formada por planta baja+2.*

*SEGUNDO. Los daños y deterioros que se observan en el inmueble son:*

*Que la vivienda se encuentra anexa a otras dos edificaciones en estado de RUINA INMINENTE.*

*Dicha vivienda presente numerosas grietas que afectan a todas las fachadas.*

*El hundimiento de una de las viviendas colindantes y el mal estado de la vivienda anexa, supone un grave peligro de arrastre de la edificación objeto del presente informe, pudiéndose originar el hundimiento en cualquier momento.*

*TERCERO. El Inmueble es titularidad de:*

*D. [ X ].*

*CUARTO. Se ha verificado que existe grave peligro de hundimiento debido a la inestabilidad de todo el conjunto de viviendas.*

*QUINTO. Asimismo, propongo la adopción de las siguientes medidas excepcionales de carácter inmediato consistentes en el desalojo de la vivienda, así como la ejecución de cuantos apuntalamientos sean necesarios, para evitar posibles daños a terceros.*

*Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 259.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en concordancia con el 26.2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:*

## PROPUESTA

*PRIMERO.- Declarar que el inmueble sito en la c/ Barrio Verde, n° 58. de está localidad se encuentra en estado de RUINA TECNICA,*

*SEGUNDO.- Establecer el desalojo inmediato del Inmueble referenciado, dado el grave peligro que existe para las personas los bienes.*

*TERCERO. Acordar la ejecución de cuantos apuntalamientos sean necesarios para evitar daños a personas y cosas.*

*CUARTO. Requerir a la propiedad del inmueble citado para que, bajo su responsabilidad y en el plazo de 1 mes, proceda a la ejecución de cuantas actuaciones sean necesarias para evitar daños a personas y cosas, pasado el cual, la Administración Municipal puede acudir, previo requerimiento, a la ejecución de subsidiaria (artículo 98 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de) Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), repercutiendo los costes en él titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso.*

*QUINTO. Téngase en cuenta que, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación requieren de proyecto «b) Obras de demolición que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.»*

*En consecuencia, y como norma general, se exigirá la contratación de un Técnico para cualquier actuación a ejecutar.*

*SEXTO. Que se notifique al proptario y a los posibles moradores afectados.”*

**4.4.-** A la vista de instancia antes citada, con entrada en fecha 16-04-2014, y del precedente Informe técnico, por Alcaldía se dictó Decreto número 203/2014, de 4-06-2014, disponiendo :

*“Visto que con fecha 16 de abril de 2014 se presentó escrito por D. [ X ] comunicando el deterioro del edificio colindante al de calle Barrio número 58 que puede afectar a la seguridad y habitabilidad del edificio de su propiedad, solicitando la colaboración de un técnico municipal.*

*Con fecha 28 de abril de 2014 se emitió informe por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal D. C... S... L..., comunicando que el citado edificio con número 58 en el Catastro de bienes inmuebles, se encuentra anexa a otras dos edificaciones en estado de ruina inminente, presentando numerosas grietas que afectan a todas las fachadas, pudiendo producirse su hundimiento, proponiendo declarar el citado en ruina técnica.*

*Considerando que el artículo 259 de la Ley 312009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, establece que cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o*

*por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y las demoliciones totales o parciales*

*Examinada la documentación que la acompaña, visto el informe de la Oficial Mayor de fecha 4 de junio de 2014, y de conformidad con lo establecido en el artículo 258 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en concordancia con el artículo 20 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio,*

*Esta Alcaldía dispone:*

*PRIMERO.- Iniciar el expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria del edificio situado en calle Barrio Verde número 58, de esta localidad, cuyos titulares son D. [ X ] y D<sup>a</sup>. [ Y ], de conformidad con el Informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal D. C... S... L....*

*SEGUNDO. Poner el expediente de manifiesto a titulares 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 diez aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.*

*TERCERO.- Disponer la adopción de las medidas de seguridad necesarias, para evitar peligro a personas y bienes, procediendo a la retirada de todos los elementos con peligro de caída a la vía pública, así como a la ejecución de cuantos apuntalamientos sean necesarios para evitar daños a personas y cosas, notificando a los interesados que no podrán hacer uso del citado edificio en tanto no se acredite la seguridad del mismo.*

*CUARTO.- Requerir a D. [ X ] y D<sup>a</sup>. [ Y ], para que en el plazo máximo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la presente resolución, proceda a la ejecución de cuantas actuaciones sean necesarias para evitar daños a personas y cosas,*

*QUINTO.- De conformidad con el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico se deberá presentar proyecto de derribo, con visado colegial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial, salvo que la inminencia de la ruina y el peligro de derrumbe hagan imposible el cumplimiento de este requerimiento, bien por parte de los propietarios o bien por la administración.*

*SEXTO.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2. de la Ley de Urbanismo de Aragón, que establece que el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.”*

**4.5.-** Según se nos decía en exposición de la queja, contra dicho Decreto se interpuso Recurso de Reposición, aduciendo :

*“Hemos recibido el decreto 203/2014 de fecha 4 de junio, donde se nos informa del inicio de expediente contradictorio de declaración de ruina ordinaria de nuestra vivienda, de la Calle barrio verde 44 (o 58 según registro catastral) y no estando de acuerdo en su contenido interponemos recurso de reposición contra este decreto 203/2014 basándonos en los siguientes hechos:*

*1. La casa situada en la calle Barrio Verde 58 según referencia catastral: 8394414.YL4689C.0001.WR, está valorada por nuestra compañía de seguros teniendo en cuenta los metros construidos, y la calidad media de la misma así como el año de construcción y las reformas hechas por un valor superior a 92.000 euros.*

*2. Hace unos años en agosto (no podemos concretar el año ya que recientemente entraron a robar en nuestra casa y nos falta documentación) hubo un derrumbe parcial de la cornisa. Técnicos del ayuntamiento, a nivel verbal, nos informaron de la necesidad de reparar los daños, a la máxima brevedad, se pidió permiso de obras y se reparó la fachada, se recortó la cornisa y se repaso el estado de las tejas. Los datos concretos del permiso de obras constaran en el ayuntamiento.*

*3. Durante años hemos puesto en conocimiento del ayuntamiento tanto [ X ] como [ Y ] nuestra preocupación por el estado de la casa que actualmente ya esta derrumbada, 40 (nº 54 según referencia catastral ). La instancia de que disponemos de mayor antigüedad (debido el robo anteriormente mencionado) tiene fecha de 11 de julio de 2011 donde se expone que la casa con numero 40 estaba precintada por riesgo de derrumbe y que había sido desprecintada y presentaba acumulación progresiva de maderas, muebles y basuras produciendo un aumento de riesgo de incendio y/o para la seguridad personal de los ciudadanos solicitando vigilancia y control. La sensación es que pese a todos los escritos presentados no se han tomado medidas oportunas de forma diligente.*

*4. El pasado 15 de marzo de 2014, nos tenemos que personar en Caspe para realizar diligencias relacionadas con el robo de nuestra vivienda. En ese viaje observamos que se había producido el derrumbe total de la casa numero 40 y en la caída arrastró una parte de la pared del 3r piso de la casa numero 42 colindante a la nuestra. Esta casa en venta por un precio de 55.000 se anuncia en la página de servihabitat de "la Caixa".*

*5. El peligro era alarmante (una teja y escombros a una altura de tres pisos entre la casa 42-40) por riesgo de desprendimiento, motivo por el que el día 18 de marzo de forma online contactamos con el ayuntamiento de Caspe para informar y adjuntar fotografías. El día 19 de marzo recibimos una respuesta en la que se nos informa que nuestra consulta se ha reenviado al técnico correspondiente. En ningún momento hemos solicitado un informe del estado de nuestra vivienda y sí, hemos solicitado actuaciones respecto al riesgo y peligro observado.*

*6. El día 18 de marzo también de forma online en la página de*

*servihabitat exponemos nuestra preocupación por el deterioro de la casa núm. 42 con el derrumbe de la colindante con el objetivo de buscar soluciones. Se recibe respuesta de la recepción correcta de nuestra solicitud.*

*7. Tanto al ayuntamiento como a servihabitat fueron facilitados datos de contacto y ninguno se puso en contacto con nosotros.*

*8. A mediados de abril la Guardia Civil reclamó nuestra presencia para recuperar algunos de los objetos sustraídos en una serie de robos acontecidos en casas de segunda residencia.*

*9. El 16 de abril se hace una nueva instancia presencial informando de la peligrosidad del escombros y mostrando las fotografías insistiendo en el riesgo.*

*Facilitamos nuestro teléfono de contacto y un técnico del ayuntamiento con teléfono 682683562 contactó con nosotros y concertamos entrevista por la tarde. Se hizo una vista exterior a las tres casas, y hablamos con el Sr. S... L... firmante del informe que realiza posteriormente. Menciona que están preocupados por el riesgo y la complejidad de la solución y que han averiguado finalmente la titularidad del inmueble colindante al nuestro y refirió que recientemente había mantenido una reunión y visita a la Casa número 42 con el director de la oficina de "la Caixa" de Caspe, actual propietaria. Toda la conversación se realiza en la calle. Toma fotografías pero la situación entendimos que era tan clara que no solicitó acceder a nuestra vivienda mencionando que realizaría un informe de situación de la casa número 42 y no accedió a nuestra vivienda.*

*10. Se plantea al técnico del ayuntamiento que el uso de la vivienda es regular los en periodos vacacionales y fines de semana, así como nuestra voluntad de mantener la vivienda, ya que somos personas que valoramos la rehabilitación del casco antiguo de los pueblos y ciudades. Nuestra intención es, de forma gradual, ir haciendo todas las mejoras para mantener y acondicionar nuestra casa. Exponemos la experiencia de rehabilitación de viviendas donde propietarios ceden su vivienda que se recupera y rehabilita y se ofrece de forma temporal en cesión a familias usuarias de servicios sociales en situación de pobreza y/o alta vulnerabilidad que realiza el ayuntamiento de Vilafranca del Penedés. Viendo como se han desarrollado los hechos entendemos una falta de ética en la praxis profesional del técnico ya que no hemos sido informados adecuadamente de la actuaciones que se derivan de su informe, sintiéndonos en indefensión al no poder ser asesorados por un técnico en los plazos adecuados ya que al nuestro entender "neófito" sin visitar nuestra vivienda entendemos de difícil declaración la ruina técnica de nuestra casa sin observar la estructura y paredes de nuestra casa entre otros posibles elementos.*

*11. El 16 de abril nos entrevistamos con el Sr. R... V... director de la oficina de "la Caixa" situada en la Calle Mayor de Caspe, informando que nos habíamos puesto en contacto con servihabitat donde todavía se publicitaba la casa en mal estado. Informamos del deterioro producido en su propiedad después del derrumbe de la casa número 40. Nos manifiesta que*

*era desconocedor de esta propiedad ya que la hipoteca se realizó en una oficina de otro municipio y lo ha sabido recientemente al comunicárselo el ayuntamiento. Nos manifestó su intención de ceder la propiedad al municipio ya que no valoraban realizar inversiones en la misma, y como, el ayuntamiento se negó a aceptar la donación.*

*12. A la vez le informamos del proyecto de Vilafranca del Penedés porque entendíamos que podía ser una alternativa donde se obtenían beneficios las tres partes, ayuntamiento, "la Caixa" y nosotros.*

*13. En junio recibimos la orden de alcaldía, donde declaran en situación de ruina inminente las casas colindantes lo cual motiva la situación de ruina técnica de nuestra vivienda, depositando en nosotros la responsabilidad de realizar obras de apuntalamiento con proyecto colegial, sin hacer referencia a que los posibles daños han estado provocados por el deterioro de la casa 40 y 42 y/o por la falta de diligencia de las instancias superiores dado el número de años que ha estado en mal estado la casa nº 40.*

*14. Por todo lo anteriormente expuesto manifestamos la poca transparencia y sensibilidad de la actuación de la administración local al no valorar la colaboración demostrada y al no tener en cuenta que al tratarse de una segunda residencia los plazos decretados son muy cortos, sobre todo porque la noticia ha sido inesperada y sorprendente. Siempre hemos actuado de buena fe. Después del impacto recibido se intenta contacto telefónico en distintas horas y días en el teléfono 682683562 finalmente el 23 de junio se dejó mensaje en el contestador al no poder hablar con el técnico, se solicita el 26 de junio por correo electrónico entrevista para tratar este tema con urgencia y nos ha sido programada para hoy 8 de julio de 2014.*

*Solicito que:*

*1. Se amplíen los plazos para informarnos y asesorarnos respecto a las actuaciones a realizar en nuestra vivienda según propone el decreto 203/2014.*

*2. Se nos facilite copia del informe extenso y las fotografías para evaluar el posible coste de la demanda que realiza la ordenanza donde nos pide actuaciones para salir de la situación de ruina técnica.*

*3. Esta ordenanza nos puede ocasionar daños materiales si se derivan en nosotros la responsabilidad urbanística y económica de las actuaciones a realizar imposibles de asumir y de imposible financiación en la coyuntura actual.*

*Pedimos que se deriven los gastos en las personas responsables del deterioro y falta de mantenimiento de sus viviendas.*

*4. Se puedan plantear alternativas socialmente más beneficiosas al simple derrumbe para retirar el riesgo.*

*5. Se anule la declaración de ruina técnica ya que no se pidió informe sobre nuestra vivienda ni el técnico ha realizado visita en el interior de nuestra vivienda donde poder valorar objetivamente el estado y posibles daños estructurales en la misma."*

**4.6.-** Y pocos días después, según copia que se nos aporta, tuvo entrada en registro municipal, con nº 4770, de 14-07-2014, instancia en la que se exponía :

*“El pasado 8 de julio se presentó un recurso de reposición ante el decreto 203/2014. Ese mismo día se mantuvo entrevista con la Sra H... y el Sr S..., entre otras alternativas, se planteó la posibilidad de realizar una permuta, entendiendo que tenemos unos derechos económicos que queremos proteger y estando abiertos a posibles propuestas para no interferir en los intereses del Ayuntamiento en relación con el plan de actuación que quiere llevar a cabo.*

*Por lo expuesto*

*SOLICITA:*

*Que teniendo por presentada esta instancia se sirva admitirla y previos los trámites oportunos se tenga en cuenta esta petición escrita tal como se nos orientó que hiciésemos durante la entrevista mantenida.”*

**4.7.-** Y en fecha 17-12-2014, se remitió correo electrónico dirigido a pherrero@caspe.es y a j.sagarra@caspe.es que decía :

*“El motivo de contactar de nuevo con ustedes después de la reunión que mantuvimos el pasado 8 de julio de 2014, donde se hablo de la declaración de ruina técnica de nuestra vivienda en la calle Barrio Verde por el Ayuntamiento de Caspe, es porque el día 12 de diciembre el técnico del ayuntamiento el Sr C... S... contactó telefónicamente con nosotros para comunicarnos el interés del Ayuntamiento de solucionar el problema.*

*Nos ofreció una permuta por un solar en la Calle Pueyo, hemos intentado contactar telefónicamente con él y de momento no ha sido posible.*

*Les queríamos solicitar la propuesta por escrito ya que con fecha 14 de julio, tal y como se nos orientó el día de la reunión, formulamos por escrito la petición de permuta, les agradeceríamos que pudiesen hacer constar la dirección, el valor del solar y las características de la posible edificación, así como otras informaciones que consideren adecuadas incluir para valorar la propuesta.*

*En espera de su respuesta, ...”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** El artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, encomienda al Justicia de Aragón la protección y defensa de los derechos individuales y colectivos reconocidos en este Estatuto y dispone, en su artículo 59.2, que en el

ejercicio de su función podrá supervisar:

a) La actividad de la Administración de la Comunidad Autónoma, constituida a estos efectos por el conjunto de órganos integrados en el Gobierno de Aragón, así como por la totalidad de los entes dotados de personalidad jurídica dependientes del mismo.

b) La actividad de los entes locales aragoneses y de las comarcas, sus organismos autónomos y demás entes que de ellos dependan, en los términos que establezca la ley del Justicia.

c) Los servicios públicos gestionados por personas físicas o jurídicas mediante concesión administrativa, sometidos a control o tutela administrativa de alguna institución de la Comunidad Autónoma de Aragón.

**SEGUNDA.-** El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

**TERCERA.-** Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia ..... las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.”*

**CUARTA.-** A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de CASPE, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de información y documentación dirigidas al mismo para instrucción y resolución del expediente, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 les impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5/2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma, como ya lo estaba reconocido respecto a la Administración Autonómica, desde el Estatuto de 1982, y Ley reguladora de esta Institución, de 1985.

**QUINTA.-** En relación con la tramitación y resolución de expedientes de ruina, como es el caso al que se alude en queja, esta Institución, en resolución dada al Expediente de oficio incoado con referencia DI-729/2012-10, hacía la siguiente Consideración jurídica única, que consideramos oportuno reproducir en resolución a dar al concreto expediente que ahora nos ocupa :

“UNICA.- Aunque la falta de respuesta municipal a la petición de ampliación de información no nos ha permitido profundizar en el soporte técnico de las resoluciones a las que hacía referencia numérica en su informe de 16-05-2012, la detallada relación de expedientes que se recogía en el primer informe remitido nos permite llegar a la conclusión de que esa Administración local desarrolla una importante actividad en el ámbito de competencias sobre las que tratábamos de indagar en el expediente que nos ocupa, y por ello consideramos procedente recordar a ese Ayuntamiento, con algunas adaptaciones debidas a la sustitución de la anterior Ley 5/1999, Urbanística, por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y por la reciente reforma de esta última por Ley 4/2013, de 23 de mayo, algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución :

*“La autoridad municipal sólo puede ordenar las obras estrictamente necesarias para el fin perseguido. Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando las obras que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la validez y eficacia de una orden de ejecución” (TS 9-2-98, 23-6-98).*

*“Las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario; de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho” (TS 12-9-97, RJ 6791).*

*“Los límites legales impuestos a las órdenes de ejecución están en la declaración de ruina, ya que ésta es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción” (TS 18-4-97, RJ 2783; 25-11-97, RJ 8176).*

*“Con carácter previo a la adopción de la orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar, de modo que el obligado a hacerlas tenga tiempo y oportunidad para efectuarlas” (TS 3-3-98, RJ 1883)*

Recogiendo esa línea jurisprudencial, el art. 164 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, dispone, en su párrafo 3 : *“La orden habrá de ser clara, formalizada por escrito y motivada”*.

*“Las órdenes de ejecución que afecten a edificios catalogados han de precisar el informe favorable de las autoridades u organismos competentes en la materia histórico-artística, además de reunir la autorización precisa para cualquier actuación y obra exterior o interior en el edificio. Esta autorización es requisito a la ordenación de cualquier obra”* (TS 11-3-97, RJ 1670).

En los expedientes es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea la indefensión del interesado.

En el art. 252. 2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo aragonesa se explicita que *“salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”*.

*“La orden de ejecución se ha de notificar al propietario y debe contener preceptivamente una relación detallada de las obras, ya que en caso contrario, se estaría ante una imposibilidad de ejecución que determinaría la nulidad de pleno derecho de la resolución”* (TS 3-3-89, RJ 1718)

*“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras”* (TS 18-7-94, RJ 5544). El art. 252.1 de nuestra vigente Ley de Urbanismo aragonesa impone la obligación de conservación a los propietarios.

Además, la orden municipal ha de contener la concesión de un plazo para su realización de forma voluntaria, transcurrido el cual, la Administración puede proceder a la utilización de los medios de ejecución forzosa, concretamente a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente sanción administrativa.

*“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del*

*interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)*

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 255.2 de nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo, tras su reciente modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo, abre al Ayuntamiento la posibilidad de *“decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 [ los artículos 221, 223 y 224 también se han visto modificados por la citada reforma legal de 23 de mayo], la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal”*. Y en cuanto a las multas coercitivas, el art. 256.1 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del coste estimado de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y hasta el máximo total del coste estimado de las obras ordenadas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 256.5).

A la vista del Informe remitido, esta Institución, como no puede ser de otro modo, manifiesta expresamente su apoyo a las políticas municipales tendentes a estimular la rehabilitación de vivienda, con la especial atención prestada al Centro Histórico de esa localidad.”

Y se formuló Recomendación formal al Ayuntamiento, de 2-09-2013, R.S. de 3-09-2013, *“para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución, partiendo de que es obligación de los propietarios el mantenimiento y conservación en uso de los edificios, de acuerdo con lo señalado en Consideración precedente, en actuaciones futuras a que pueda haber lugar se estudien y concreten las obras necesarias para la conservación o su demolición, si procediera, y se valore su cuantía, tanto a efectos de ejecución subsidiaria como de declaración de ruina.”*

El Ayuntamiento, mediante acuerdo de su Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión extraordinaria de 13-11-2013, acordó : *“Aceptar la recomendación formal realizada por El Justicia de Aragón relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución”*.

**SEXTA.-** En el caso que ahora nos ocupa, la falta de información municipal, no nos permite llegar a una conclusión definitiva en cuanto al cumplimiento, o no, de las observaciones a las que entonces se hacía

referencia, en el procedimiento seguido para llegar a la declaración de ruina técnica dictada en Decreto nº 203/2014, pero sí es claro que el Informe técnico emitido en fecha 28-04-2014 (ver apartado 4.3 del relato de antecedentes), adolece, a nuestro juicio, de la obligada concreción de obras necesarias a realizar y de su valoración económica que fundamentasen y dieran soporte técnico a la propuesta de declaración de ruina.

**SEPTIMA.-** Por otra parte, dada esa misma falta de respuesta municipal a nuestra solicitud de información respecto al caso planteado, debemos concluir que, hasta la fecha, no se ha dado resolución expresa al recurso de reposición presentado en su día, en julio de 2014, en los términos que se recogen en apartado 4.5 del relato de antecedentes, contra el Decreto número 203/2014, lo que infringe la obligatoriedad legal de adopción de resolución expresa en relación con las solicitudes presentadas a las Administraciones Públicas, conforme a lo establecido en art. 42 de la vigente Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, resolución expresa que debió producirse en plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso, conforme a lo previsto en art. 117.2 de la misma Ley 30/1992.

**OCTAVA.-** Dado que no tenemos tampoco constancia alguna municipal en relación con la oferta de permuta a la que se alude por el presentador de queja, no hacemos pronunciamiento alguno al respecto.

### 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 :

**PRIMERO.-** En relación con la falta de respuesta municipal a nuestra petición de ampliación de información, **formular RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE CASPE**, de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

**SEGUNDO.- Formular RECOMENDACION FORMAL al antes citado AYUNTAMIENTO de CASPE**, para que, dando respuesta congruente a las alegaciones presentadas por los afectados, y, en su caso, a las observaciones ya hechas en su día en nuestra Consideración Jurídica Única

de Recomendación formulada en Expediente de oficio DI-729/2012-10, se adopte resolución expresa en relación con el recurso de reposición presentado en julio de 2014, contra Decreto número 203/2014, por el que se declaró la ruina técnica de la edificación a que se alude en queja.

**Y reiterar la RECOMENDACIÓN ya formulada en antes citado Expediente de oficio tramitado por esta Institución con referencia DI-729/2012-10, “para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución, partiendo de que es obligación de los propietarios el mantenimiento y conservación en uso de los edificios, de acuerdo con lo señalado en Consideración precedente, en actuaciones futuras a que pueda haber lugar se estudien y concreten las obras necesarias para la conservación o su demolición, si procediera, y se valore su cuantía, tanto a efectos de ejecución subsidiaria como de declaración de ruina.”**

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del Recordatorio de deberes legales y me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, 25 de junio de 2015**  
**EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**