

Expte.

DI-1059/2015-10

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
Plaza del Pilar, 18  
50001 Zaragoza

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 15-06-2015 tuvo entrada en registro de esta Institución queja individual.

**SEGUNDO.-** En la exposición de queja se nos decía :

*"El problema que planteo es la indefensión e impotencia de quien soporta las consecuencias de actuaciones mal realizadas y que, a tenor de lo visto y resuelto por el Excmo. Ayuntamiento, amparadas y/o encubiertas por él, sin tener en cuenta los daños que produzcan y actuando con prepotencia y falta de justicia.*

### ANTECEDENTES

*El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza concedió licencia de derribo para la edificación sita en C/ Aries n° 61-63, la cuál comparte paredes medianeras con nuestra propiedad del n° 65. (Cada edificación tiene su propia pared). La condición segunda de dicha licencia especifica claramente que antes de comenzar el derribo se observarán las garantías suficientes en evitación de daños en las edificaciones colindantes, a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza 6.3 de las Generales de Edificación."*

*Igualmente, el proyecto de demolición presentado indica textualmente que es una DEMOLICIÓN TOTAL, hecho que no es cierto (han dejado una pared pegada a la nuestra), incumpliendo con ello la condición novena de la licencia de derribo concedida.*

*En su día, me dirigí formalmente al Ayuntamiento para exponer nuestras quejas, que se sintetizan en los daños ocasionados en nuestra propiedad y el incumplimiento de las condiciones de la licencia al llevar a cabo una mala ejecución del derrumbe de la edificación anexa a la mía (se adjunta copia de dichas alegaciones DOC-1, DOC-2 y DOC-3). Ante ellas, lejos de exigir el Excmo. Ayuntamiento el cumplimiento total de su licencia, nos responde que el derrumbe está bien efectuado, que se han cumplido las condiciones de la licencia, no entrando para nada en solucionar los daños que todavía tienen solución como las filtraciones, y daños futuros por no*

*obligar a derribar totalmente esa pared como es preceptivo por Ley.*

*Esas mismas alegaciones también se expusieron verbalmente. Reconocieron haber interpretado mal la situación al entender que era una sola pared y no dos como en realidad son, y nos instaron a iniciar un tercer procedimiento para hacer nueva inspección. A todo esto, la solución a la que llegan es ni más ni menos que, SIN HACER ESA INSPECCIÓN QUE NOS DIJERON, ratificarse en ese primer informe (erróneo) que va en contra de la realidad física existente. ESO ES ENGAÑAR, ¿era con la intención de agotar plazos?. Al margen quedan las malas formas por no tener argumentos para defender lo indefendible.*

#### **DAÑOS**

*El derrumbe llevado a cabo, en particular la pared adosada a la nuestra, lejos de haberse realizado de acuerdo con las condiciones impuestas por el Excmo. Ayuntamiento en su licencia, ha tenido unas consecuencias fatales en nuestra propiedad, y que son las siguientes:*

*PRIMERO.- Los daños ocasionados por mala actuación en el derribo al no tomar las medidas oportunas. Eso ocurrió al derribar parte de la pared desde su máxima altura hasta los 4,5 metros actuales en que todo el desescombros cayó encima de mi tejado, lo cuál originó su hundimiento (incumplen condición segunda).*

*SEGUNDO.- Los daños (presentes y futuros) que son todavía evitables y achacables al incumplimiento de las condiciones por parte del propietario y al deficiente funcionamiento del propio Ayuntamiento por no obligar al derribo total como es preceptivo por Ley.*

*La pared pegada a nuestra edificación y no derribada en su totalidad (4,5 metros de altura) está produciendo filtraciones tanto a ras de suelo como por la parte superior (incumple condición segunda y condición novena).*

*Además de los daños ya indicados, existen otros a posteriori que son todavía más graves. El supuesto más que probable de construcción en mi parcela deja una pared sobre la que yo nunca podría actuar, pero sí debo soportar su posible derrumbe y los peligros para el personal que trabaje en la excavación, además de tener que asumir unos costes para su mantenimiento. (pongámonos en situación de la laboriosidad, peligrosidad y costes económicos en esa futura excavación).*

*Desde un primer momento nos informaron que los daños producidos en el tejado no eran responsabilidad del Ayuntamiento (mala ejecución del particular), debiendo reclamarse judicialmente, cosa que por otro lado ya se ha hecho, pero que el derribo incompleto y los daños "evitables" producidos por esa pared SI son competencia del Ayuntamiento.*

*En síntesis la situación es la siguiente:*

*- El derrumbe no ha cumplido TODAS las condiciones de la licencia. Ni han llevado a cabo la demolición total, ni se tomaron las precauciones necesarias para evitar daños.*

*- El Excmo. Ayuntamiento conoce la situación real de la ejecución y los daños algunos de ellos achacables al mal funcionamiento suyo.*

- Se han ocasionado daños en mi edificación (tejado hundido).
- Se están produciendo filtraciones a nuestra propiedad, tanto por la parte superior como por la inferior de la pared que deberían haber derribado y no lo han hecho.
- Deja a futuro unos daños impredecibles en el momento de nueva construcción en nuestra parcela al quedar esa pared suelta con todos los peligros que ello acarrea, a mí personalmente y a terceros.
- El Excmo. Ayuntamiento debe resolver todas y cada una de las alegaciones, hecho éste que no ha efectuado a fecha de hoy (verificar número de paredes para requerir y evitar daños). Han visualizado una pared blanca e intuyen que es común, aun a pesar de haber reconocido verbalmente su posible error, dejando al margen las filtraciones tanto a ras de suelo como por la parte superior fruto de la existencia de dicha pared.
- Está ahí y se puede comprobar, es algo tangible. ¿Por qué no quieren verificar nuestras alegaciones?, ¿qué es lo que se quiere ocultar?. Si el procedimiento está bien hecho ¿por qué se niegan?.

*Estamos en el mundo al revés:*

*Por un lado, el Ayuntamiento que concede una licencia y no se cumple, se presentan las oportunas alegaciones a instancia del propio Ayuntamiento y no se molesta en comprobar realmente que aquél primer informe, sobre el que se basa todo, fue simplemente una visión particular equivocada tal y como reconoció la técnico verbalmente.*

*El Ayuntamiento está defendiendo un procedimiento mal ejecutado desde el principio, tanto por él mismo como por el titular de la licencia y no tiene para nada en cuenta los daños ya ocasionados, ni tampoco los presentes y futuros que todavía se pueden evitar.*

*Por otro lado, el propietario de la parcela 61-63 (en peligro de derrumbe) solicitó la licencia con datos incorrectos, dijo que iba a hacer un derribo TOTAL y no lo ha hecho.*

*Igualmente ha incumplido la licencia de derribo, en concreto las condiciones 2ª (no tomaron medidas preventivas..., resultado: tejado hundido) y la condición 9ª al dejar una pared pegada a la mía (el ser dos paredes distintas le obliga por Ley a derribar esa pared).*

*Frente a todo ello, los particulares que no tenemos ninguna culpa de nada, que no hemos incumplido absolutamente nada de nada, y se nos condena por los siglos a soportar los daños ocasionados hasta la fecha y todos lo que se produzcan a partir de ahora, sencillamente porque el foco que los origina sigue estando ahí.*

*En resumen, ¿Por qué el Ayuntamiento no quiere hacer cumplir su licencia y evitar que se produzcan más daños?. Con esa actitud está perjudicando (a sabiendas) a quien no tiene culpa y esquivando su responsabilidad en el cumplimiento de la Ley y las competencias en la materia que tiene encomendadas.*

*Visto todo lo anterior, que las alegaciones expuestas lo son conforme a derecho y el enrocamiento del Excmo. Ayuntamiento en su posición de*

*JUEZ y PARTE al dictar una Resolución con condiciones que no se cumplen, permitiendo daños a terceros que son evitables, desoyendo nuestra queja, y no requiriendo el cumplimiento de su licencia" con lo que encubre y da más fuerza legal a quien incumple su Normativa, desde nuestra posición de indefensión para con unas pretensiones que entendemos justas, SOLICITO su mediación en el caso expuesto."*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor responsable del área de medio ambiente, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 17-06-2015 (R.S. nº 7109, de 19-06-2015) se solicitó información al Ayuntamiento de Zaragoza, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los Servicios municipales competentes en relación con lo actuado en Expedientes 18985/2015 y 529233/2015, referidos a daños e incumplimiento de condiciones de licencia otorgada en Expte. 192314/2015, para demolición en C/ Aries 61.

2.- Con fecha 17-07-2015 (R.S. nº 8320, de 21-07-2015), se remitió recordatorio de la petición de información al citado Ayuntamiento.

3.- En fecha 17-08-2015, por fax, recibimos Informe del Servicio municipal de Inspección Urbanística, fechado en 13-08-2015, en el que se hacía constar :

*"En atención a lo solicitado por el Justicia de Aragón relativo a la queja presentada ante esa Institución (ref. DI-1059/2015-10), este Servicio de Inspección, en lo que es materia de su competencia, tiene a bien informar lo siguiente :*

*La actuación objeto del presente informe hace referencia tanto a los expedientes incoados por la propiedad de c/ Aries, 65, en relación a la finca en c/ Aries, 61-63, como a la ejecución de la demolición en c/ Aries, 61-63, mediante licencia otorgada por acuerdo de Consejo de Gerencia de 3 de julio de 2014, de acuerdo con el proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y Rioja de fecha 26/05/2014.*

#### **ANTECEDENTES/ACTUACIONES**

*EXPEDIENTE 0358033/2014 : Iniciado el 10/04/2014. Con fecha 9/05/2014 se requiere a la propiedad de la nave sita en Aries, 61-63 para que adopte medidas de seguridad y revise la estructura del inmueble. Con fecha 4 de junio comparece la propiedad informando de que han*

*solicitado licencia de demolición.*

*Con fecha 3 de julio de 2014 se otorga licencia de derribo en expediente 0539171/2014.*

*Con fecha 27 de agosto de 2014 informa la técnica del Servicio de Inspección que está el expediente a la espera de que aporte certificado final de obra emitido por técnico competente y visado por su correspondiente colegio profesional.*

*20 de agosto de 2014 se aporta el correspondiente certificado técnico de fin de obra.*

*Se realiza visita de inspección el 18/12/2014 al indicar el técnico en el certificado que hay una oquedad en el solar próxima a la acera que deberá ser rellenada y compactada.*

*Dicha oquedad ha sido producida por Endesa Distribución Eléctrica y con fecha 8 de febrero de 2015 se aporta documentación fotográfica en la que consta que dicha empresa ya ha procedido a instalar el poste de hormigón en la parcela, con lo que queda subsanada la deficiencia.*

*Por acuerdo de Coordinador General del Área de Urbanismo de fecha 19 de febrero de 2015, se acuerda el archivo del expediente, toda vez que por los Servicios Técnicos Municipales ha quedado suficientemente acreditada la subsanación de las deficiencias observadas.*

*EXPEDIENTE 0539171/2014 : Solicitud de licencia de demolición en c/ Aries 61-63.*

*Acompaña la documentación exigida por las OO.MM. Aporta una fianza en garantía correcta gestión de residuos de demolición por 2.502,00 €, y otra en garantía de la condena de acometidas de agua y vertido viejas que asciende a 2.400,00 €.*

*Informe favorable a la demolición del Arquitecto de Inspección fechado el 09/06/2014 del Arquitecto de Inspección.*

*Informe de Conservación de Infraestructuras de fecha 10/06/2014 informando del importe de la fianza que garantice las condenas de las acometidas de agua y vertido viejas y que debe ser de 2.400,00 €. Tal y como consta en el expediente.*

*El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo otorga con fecha 03 de julio de 2014 la licencia de demolición salvo todo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, con las condiciones generales a toda licencia de demolición que incluye la aportación de certificado técnico fin de obra.*

*EXPEDIENTE 0018985/2015: Iniciado el 12 de enero de 2015 mediante instancia de la propiedad de la parcela sita en c/ Aries 65, Informando de que se ha producido daños en el medianil y su tejado como consecuencia del derribo efectuado en Aries, 61-63, y solicita rehabilitación de los daños causados, así como el cumplimiento de las condiciones de la licencia.*

*10/02/2015 Informe de la Sección Técnica de Edificación en el que se señala que los daños a los que alude ya se han informado en expediente*

*0028355/2015 en el sentido de que se trata de un asunto entre particulares y las lesiones deberán reclamarse de forma amistosa o mediante un procedimiento judicial civil y en cuanto al cumplimiento de las condiciones de la licencia, en lo que afecta al revestimiento de medianerías resultantes de la demolición, se encuentran ejecutadas, por lo que se considera que sí se ha dado cumplimiento.*

*EXPEDIENTE 0028355/2015 : Iniciado el 14 de enero de 2015 mediante parte de la Policía Local que actúa ante el aviso del propietario del local sito en c/ Aries, 65 en el que manifiesta que como consecuencia de la demolición en días pasados de la edificación en c/ Aries, 61-63, se han producido desperfectos en el tejado y fachada que da al ahora solar.*

*09/02/2015 Informe de la Sección Técnica de Edificación de Inspección Urbanística en el que se pone de manifiesto que “girada visita de inspección, no se aprecian deficiencias en la edificación que precisen incoar expediente relativo al deber de conservación y que los daños descritos deberán reclamarse al responsable directamente de forma amistosa y extrajudicial o, en su caso, incoando el correspondiente procedimiento judicial civil”.*

*EXPEDIENTE 192314/2015: Iniciado por el Servicio de Inspección Urbanística mediante incorporación del Certificado final de obra de demolición firmado y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y la Rioja de fecha 22/08/2014 y que la propiedad había presentado en su día en expediente 0358033/2014 y relacionado en el primer párrafo de este apartado.*

*A la vista de toda la documentación que antecede, incluidas fotografías del estado anterior y posterior a la demolición, así como del certificado final de obra presentado por el técnico autor del proyecto, tal y como prescribe la licencia otorgada, el Consejo de Gerencia con fecha 19 de marzo de 2015 “queda enterado” de la finalización de las obras de demolición en calle Aries 61-63. Acuerdo que también se notifica al denunciante con aportación de copia del informe técnico municipal ya indicado de fecha 10 de febrero de 2015.*

*EXPEDIENTE 0529233/2015: Incoado por la propiedad de Aries, 65, con fecha 14/05/2015 alegando que se requiera al titular de la licencia para que ejecute las obras que considera necesarias para dar cumplimiento a la licencia.*

*Informe de la Unidad Técnica de Control de Obras, Edificación y Patrimonio Histórico de fecha 27 de mayo de 2015 que señala : “A la vista de las alegaciones formuladas, se propone su desestimación dado que la obra de demolición cuenta con certificado final de obra suscrito.*

*Con fecha 4 de junio de 2015 el Coordinador General del Área de*

*Urbanismo, resuelve:*

*“Informar a la propietaria de la finca sita en c/ Aries, 65 que la obra de demolición en Aries 61-63 cuenta con certificado final de obra suscrito por técnico competente y visado por su correspondiente colegio profesional con fecha 22 de agosto de 2014”.*

*En el mismo acuerdo se transcriben los informe de los anteriores expedientes emitidos por los técnicos de Inspección en las visitas efectuadas al emplazamiento, ya indicados con anterioridad.*

*Todo lo cual se pone de manifiesto para su conocimiento y efectos.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** En relación con la cuestión planteada en queja, procede en todo caso recordar que el régimen jurídico en materia de licencias urbanísticas, y entre ellas las referidas a obras de demolición de edificaciones, establece que las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros (así se dispone en art. 195 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, y art. 232.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), lo que significa que la actuación administrativa municipal ha de limitarse a verificar si las obras para las que se solicita licencia son o no conformes al ordenamiento jurídico urbanístico y a la normativa de aplicación, en la zona de que se trate, pero remite al ejercicio de acciones y a resolución de la jurisdicción civil ordinaria (salvo que afectasen a dominio público) las posibles afecciones que tales obras produzcan, o puedan producir, en propiedades de terceros. Tal es el sentido de lo recogido en Informe de 9-02-2015, de la Sección Técnica de Edificación del Servicio de Inspección Urbanística, al que se alude en Informe municipal recibido en esta Institución, cuando señala que *“... los daños descritos deberán reclamarse al responsable directamente de forma amistosa y extrajudicial o, en su caso, incoando el correspondiente procedimiento judicial civil”*.

En la exposición de queja se reconoce haber sido informados de que los daños producidos en el tejado debían reclamarse judicialmente y así haberse hecho, por lo que habrá de estarse a lo que dicha jurisdicción resuelva.

Y consideramos que, ante esa misma jurisdicción civil ordinaria, deben plantearse las reclamaciones de daños futuros que puedan producirse en propiedades particulares y de los que puedan ser responsable la propiedad del inmueble sito en C/ Aries 61-63.

**SEGUNDA.-** Sin perjuicio de lo antes dicho, la queja presentada nos plantea otra cuestión, que es la relativa a si las obras ejecutadas han sido, o

no, plenamente, aquellas para las que se solicitó licencia y con arreglo a las condiciones conforme a las que se otorgó, porque se hace hincapié en que, entre otras cosas :

*“- El derrumbe no ha cumplido TODAS las condiciones de la licencia. Ni han llevado a cabo la demolición total, ni se tomaron las precauciones necesarias para evitar daños.*

*- El Excmo. Ayuntamiento conoce la situación real de la ejecución y los daños algunos de ellos achacables al mal funcionamiento suyo.*

.....

*- Se están produciendo filtraciones a nuestra propiedad, tanto por la parte superior como por la inferior de la pared que deberían haber derribado y no lo han hecho.*

*- Deja a futuro unos daños impredecibles en el momento de nueva construcción en nuestra parcela al quedar esa pared suelta con todos los peligros que ello acarrea, a mí personalmente y a terceros.*

*- El Excmo. Ayuntamiento debe resolver todas y cada una de las alegaciones, hecho éste que no ha efectuado a fecha de hoy (verificar número de paredes para requerir y evitar daños). Han visualizado una pared blanca e intuyen que es común, aun a pesar de haber reconocido verbalmente su posible error, dejando al margen las filtraciones tanto a ras de suelo como por la parte superior fruto de la existencia de dicha pared.”*

El informe municipal recibido en esta Institución da por buena la obra ejecutada, en función de la certificación final de obra, expedida por el técnico de parte, director de la obra de demolición, Certificado final de obra de demolición firmado y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y la Rioja de fecha 22/08/2014.

Pero el presentador de queja viene a plantear al Ayuntamiento solicitud de que por sus servicios técnicos municipales se haga comprobación de que la demolición ejecutada no ha sido total, ya que el informe de tales servicios técnicos, de fecha 10-02-2015, se pronunciaba en el sentido de que *“...en cuanto al cumplimiento de las condiciones de la licencia, en lo que afecta al revestimiento de medianerías resultantes de la demolición, se encuentran ejecutadas, por lo que se considera que sí se ha dado cumplimiento”*, afirmación que es cuestionada por quien a esta Institución acude en queja, por entender que, en realidad, la demolición no ha sido total, al dejar subsistente una parte inferior de muro de la nave para la que se solicitaba licencia de derribo.

Considerando esta Institución que la existencia de Certificación Final de obra de demolición, en principio aceptada, a tenor de la resolución adoptada con fecha 4 de junio de 2015 por el Coordinador General del Área de Urbanismo, no excluye la posibilidad de comprobación, por los servicios técnicos municipales, del ajuste de la demolición al Proyecto técnico obrante en Expediente de licencia, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su

caso, pudiera ser exigible a la dirección técnica, si la Certificación Final expedida no fuese totalmente conforme a lo previsto en Proyecto, en cuanto a parte inferior del muro de la nave, que se afirma no ejecutada por el presentador de queja, cabe sugerir al Ayuntamiento lleve a efecto dicha comprobación y proceda en consecuencia con el resultado de la misma.

### **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 SUGERENCIA al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA** para que, en relación con la parte inferior del muro de la nave demolida en C/ Aries 61-63, que, por el presentador de queja, se afirma no ejecutada, por los servicios técnicos municipales se lleve a efecto comprobación de si el mismo lo ha sido, o no, conforme a lo proyectado y autorizado por licencia, y proceda en consecuencia con el resultado de dicha comprobación, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera ser exigible a la dirección técnica, si la Certificación Final expedida no fuese totalmente conforme a lo previsto en Proyecto.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 11 de septiembre de 2015**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**