

Expte.

DI-1318/2015-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 28 de julio de 2015 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma, entre otros varios motivos que son objeto de expedientes diferenciados, se exponía :

“Por último, subraya el estado de ruina en la que se encuentra el inmueble sito en el número 17 de la calle Santa Gemma, muy peligroso para quien pudiere acceder al mismo. Que desconoce quién es el propietario actual y quién debe hacerse cargo de la responsabilidad de cuidar el inmueble para que no cause peligro a terceras personas. Que existe un enorme rosal que cae por la calle principal obstaculizando el paso por la acera de la misma.”

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

1.- Con fecha 30-07-2015 (R.S. nº 8592, de 30-07-2015) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los Servicios municipales competentes (de Inspección y Disciplina Urbanística), en relación con antecedentes de actuaciones realizadas y situación actual del edificio sito en C/ Santa Gemma nº 17, en relación con el cumplimiento de la obligación legal de conservación que corresponde a los propietarios, y quiénes sean éstos, según resulte de la información disponible en esa Administración.

2.- Previa inspección de dicha edificación y de su estado de conservación, cuáles sean las medidas adoptadas por ese Ayuntamiento, ya sea mediante orden de ejecución a la propiedad, o, en su caso, por declaración de ruina.

2.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento con fecha 2-09-2015 (R.S. nº 9535, de 4-09-2015), tuvo entrada en registro de esta Institución comunicación por fax, de Informe del Servicio municipal de Inspección, fechado en 23-09-2015, haciendo constar :

“En respuesta a la solicitud de información sobre conservación de edificación sita en calle Santa Gemma nº 17.

Consultadas las bases de datos de este Servicio de Inspección Urbanística se constata que no ha habido actuaciones desde este Servicio de Inspección Urbanística relativas a órdenes de ejecución ni declaración de ruina.

El deber de conservación se impone al propietario a la vista del art. 254 del TR de la Ley Urbanística de Aragón (D.Leg. 1/2014 de 8 de julio en virtud del cual "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. A tal efecto realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo."

También se regula en la Ordenanza reguladora del deber de conservación, edificación e inspección técnica de edificios (BOP, Zaragoza nº. 251 de 31 de octubre de 2002)

En cuanto a la información sobre los propietarios de ese edificio, este Servicio no es competente para proporcionar la misma.

Todo ello se pone de manifiesto para su conocimiento y efectos.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- La respuesta del Servicio municipal de Inspección a la petición de información que le hicimos llegar para instrucción del expediente, si bien nos confirma que no ha habido actuaciones de dicho Servicio en relación con el estado de conservación de la edificación sita en calle Santa Gemma nº 17, y nos da cuenta de la normativa de aplicación, elude cumplimentar la emisión de informe de los Servicios Técnicos municipales, previa inspección del mencionado inmueble (que ya solicitábamos en nuestra inicial petición de información), acerca de cuál sea el estado de conservación del mismo, y cuáles las medidas propuestas, para adopción de la resolución que proceda, en su caso, para dictar orden de ejecución a la propiedad del citado inmueble, o para incoación de expediente de declaración de ruina.

SEGUNDA.- Como bien se recuerda en el Informe municipal que nos ha sido remitido, nuestra legislación urbanística, en artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, (como antes en artículos de similar contenido en Ley 5/1999, y Ley 3/2009) dispone : *“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. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.”*

Y a continuación dispone :

“2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la presente Ley.”

Siendo, pues, la obligación de conservación en debidas condiciones, de los propietarios, ello no exime a los Ayuntamientos de hacer cumplir dicha obligación, y así, en art. 255 del mismo texto normativo se dispone :

“1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. 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.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.”

En los siguientes artículos del Texto Refundido se completa la regulación en este ámbito de competencias urbanísticas municipales, estableciendo la posibilidad de subvenciones (art. 256), de optar por la declaración de ruina (art. 257), el modo de dar cumplimiento a las órdenes de ejecución (art. 258), y la ejecución forzosa (art. 259). Destaquemos de entre dichos artículos lo previsto en art. 258.2 : *“Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, 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 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.”*

TERCERA.- La queja presentada, expresamente, *“subraya el estado de ruina en la que se encuentra el inmueble sito en el número 17 de la calle Santa Gemma, muy peligroso para quien pudiera acceder al mismo...”*. Y al respecto, procede igualmente recordar que los arts. 261 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, regulan la declaración de ruina, disponiendo el apartado 1 del citado art. 261 :

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

Por otra parte, su art. 264 reconoce la competencia municipal en materia de inspección urbanística, señalándose en su art. 267 :

“Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento del ordenamiento urbanístico, practicando las actuaciones y pruebas necesarias a tal fin.*

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.”

CUARTA.- Dicho lo anterior, y a la vista de la queja presentada, consideramos procedente recomendar al Ayuntamiento la incoación de expediente individualizado en relación con el estado de conservación del inmueble sito en Calle Santa Gemma nº 17, recabando informe técnico (que ya solicitábamos en nuestra inicial petición de información), en el que se concreten y valoren económicamente las obras a ejecutar por la propiedad del mismo, y el plazo estimado preciso para llevarlas a efecto, en orden a que dichos inmuebles reúnan las *“adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, conforme a lo establecido en art. 254.1 del Decreto Legislativo 1/2014. Y, a la vista de dicho informe técnico, por Alcaldía se dicte la correspondiente orden de ejecución a la propiedad de tal inmueble, con las oportunas advertencias legales para el caso de incumplimiento de las mismas, o, en su caso, de comprobarse el estado de ruina que se denunciaba en queja, se proceda en consecuencia.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formular

RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA, para que, atendiendo a las consideraciones precedentes, se decrete la incoación de expediente individualizado en relación con el estado de conservación del inmueble sito en Calle Santa Gemma nº 17, recabando informe técnico (que ya solicitábamos en nuestra inicial petición de información), en el que se concreten y valoren económicamente las obras a ejecutar por la propiedad del mismo, y el plazo estimado preciso para llevarlas a efecto, en orden a que dichos inmuebles reúnan las *“adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, conforme a lo establecido en art. 254.1 del Decreto Legislativo 1/2014. Y, a la vista de dicho informe técnico, por Alcaldía se dicte la correspondiente orden de ejecución a la propiedad de tal inmueble, con las oportunas advertencias legales para el caso de incumplimiento de las mismas, o, en su caso, de comprobarse el estado de ruina que se denunciaba en queja, se proceda en consecuencia.

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

Zaragoza, a 15 de octubre de 2015

EL JUSTICIA DE ARAGON E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE