

Expte.

DI-2198/2015-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CAMARILLAS
44155 CAMARILLAS
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 16 de diciembre de 2016 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“..... la familia posee una vivienda en Camarillas (Teruel) en la Calle San Roque 10 que linda por la derecha la vivienda de S... D... P... y solar y pared de la casa derruida por hundimiento de D... S... R.... Por la izquierda con vivienda de B... F... y G... G... y al fondo con el arrenal de T... M....

Esta vivienda desde hace tres meses se encuentra con amenaza de ruina (ver fotos). En la foto puede apreciarse el desplome de una pared de la vivienda derruida por hundimiento de D... S... R.... La parte frontal izquierda que es la que corresponde a nuestra vivienda, como puede apreciarse corre un gran riesgo, por lo que debe ser reparado de forma inmediata y urgente.

La parte frontal superior derecha corresponde al arrenal pero la pared que ha caído corresponde a la casa que su propietario tuvo que derribar por hundimiento, pero que esta pared no derribó (este propietario ahora tiene un solar y la famosa pared causante de los daños).

Pared (desprende) y cae tierra del arrenal.

Desde el 13 de Septiembre que a mí se me comunico por parte de la propietaria del arrenal acudimos al pueblo para ver cómo estaban las cosas y hablar con el propietario del solar.

Este señor dueño del solar y la famosa pared, tanto a los propietarios del arrenal como a nosotros nos dijo que era cosa nuestra que él no tenía nada que ver que lo tendríamos que arreglar entre nosotros dos.

Mi marido habló con la alcaldesa en dos o tres ocasiones, la primera el 15 de Septiembre.

En la primera ocasión le dijo que iría a verlo.

En la segunda ocasión que todavía no había ido, pero que siendo cosa de particulares que el ayuntamiento no tenía por que intervenir.

Entre los tres propietarios hemos tenido contacto telefónico pero:

- El dueño del solar y pared sigue en sus trece.

- El del arreñal que como no es suya dicha pared no piensa pagar nada

- Y nosotros que sin ser nuestra la pared somos los gravemente afectados ya que nuestra casa se puede ir abajo.

Habíamos quedado en reunirnos las tres partes el Domingo día 30 de Noviembre por la tarde, D... me dijo que él no podría pero sus hijos uno u otro estaría.

Pero cuál fue mi sorpresa cuando el día anterior (29) me llama diciendo que él sale para Zaragoza, que su hijo tenía que irse al cine con sus hijas y el otro que estaría con las ovejas (aunque soltó una expresión que no me merece mencionar) y luego "ah no que ha dicho que nos lleva él a Zaragoza".

Esto me parece una espantada en toda regla "un no querer dar la cara".

Entonces para desplazarnos los demás y al otro tampoco le iba bien y solos no hacíamos nada, ya no se ha hablado más del tema.

Los demás propietarios han adoptado una actitud pasiva frente al problema ya que no tienen nada que perder y nosotros no sabemos qué hacer, nos fastidia tener que hacer frente a una obra que no nos corresponde o dejar caer nuestra propiedad como hicieron ellos."

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

1.- Con fecha 17-12-2015 (R.S. nº 13.560, de 22-12-2015) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CAMARILLAS sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración municipal acerca de las actuaciones realizadas en relación con la demolición de inmueble propiedad, según se nos dice en queja, de D. D... S... R..., y cuyo hundimiento está, al parecer, causando daños a casa colindante, en C/ San Roque 10. Informe referido a actuaciones tales como, órdenes de ejecución, o expediente de declaración de ruina del edificio hundido, o de licencia otorgada para la demolición por su propietario, y, también en relación con la queja presentada a esa Alcaldía por los colindantes afectados.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales, o de asistencia técnica comarcal o de Diputación Provincial, acerca del estado del terreno resultante de la demolición o hundimiento del mencionado inmueble, determinación de daños causados a inmueble colindante, medidas a adoptar por su propietario, valoración de las mismas, y plazo estimado preciso para su ejecución.

2.- Con fecha 22-01-2016 (R.S. nº 821, de 26-01-2016) se dirigió al Ayuntamiento de Camarillas un primer recordatorio de la precedente solicitud de información, y pasado un mes, con fecha 26-02-2016 (R.S. nº 2202) un segundo recordatorio.

3.- En fecha 2-03-2016 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Secretaría del Ayuntamiento de Camarillas, remitiendo *“toda la información que obra en este Ayuntamiento relativa al inmueble situado en la C/ San Roque de Camarillas (Teruel)”*.

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de queja, como por el Ayuntamiento de Camarillas, éste en respuesta a lo solicitado por esta Institución, resulta :

4.1.- Mediante escrito de fecha 14-12-2015, por correo certificado, y con entrada en el Ayuntamiento en fecha 17-12-2015, se presentó, instancia dirigida al mismo, exponiendo :

“PRIMERO: Que posee una finca sita en la Calle San Roque nº 10, en la que está construida una casa-vivienda.

Linda por su derecha entrando con S... D... P... y D... S... R....

Por la izquierda con B... F... G...IG... G....

Al fondo con el arreñal de T... M... C....

SEGUNDO: Que pone en conocimiento del Ayuntamiento de Camarillas que como ya se comunicó verbalmente a la alcaldesa en Septiembre de este mismo año, se vuelve a poner en conocimiento de esa Institución que en ese mismo mes se produjo el desplome de una pared en la finca colindante propiedad de D... S... R... que a su vez ha generado que la vivienda señalada en el punto primero tenga un importante problema de estabilidad que puede generar la ruina del inmueble, lo que se pone en su conocimiento a los efectos oportunos.

Por lo anterior SOLICITO: Que tenga por presentado este escrito, lo admita y tome las medidas oportunas dentro de su competencia.”

4.2.- Mediante escrito de Alcaldía, de fecha 11-01-2016 (con R.S. nº 5, de 12-01-2016), se solicitó informe al Arquitecto municipal, Sr. Izquierdo Guillén.

Y mediante otro escrito de misma fecha 11-01-2016 (con R.S. nº 2, de 14-01-2016), se emplazó (para día 21-01-2016, de 11 a 11'30 Horas) a la presentadora de precedente solicitud, para visita del técnico municipal a la vivienda de su propiedad, con advertencia de que, en caso de no acudir, el arquitecto emitiría informe de lo que pudiera observar sólo en el exterior de dicha vivienda.

4.3.- En fecha 28-01-2016 consta registrado en el Ayuntamiento comunicación escrita de la citada presentadora de solicitud, haciendo referencia a comunicación telefónica efectuada el mismo día 21, señalando haber recibido el emplazamiento en esa misma fecha, y pasada la hora a la que había sido citada, por lo que no había podido personarse.

4.4.- El Informe técnico emitido por el Arquitecto, Sr. Izquierdo Guillén, y fechado en 25-01-2016, hace constar :

“1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 11 de Enero de 2016 se me comunica por parte del Ayuntamiento de Camarillas, que han tenido conocimiento del desplome de una pared que podría afectar a la estabilidad de una vivienda, a través de un escrito dirigido a dicho Ayuntamiento por parte de Doña [X].

En la visita técnica realizada el Jueves 21 de Enero de 2016 con miembros de la corporación municipal, he podido observar y analizar la situación por la zona exterior, es decir tanto la esquina de la vivienda como la pared caída; no por la zona interior, pues no ha sido posible entrar en el interior de la vivienda por no personarse los propietarios, lo cual hubiese sido deseable para poder estudiar las hipotéticas lesiones que pudiesen afectar tanto a la estructura como a la habitabilidad de la vivienda. Por lo tanto, difícilmente se podrá determinar la urgencia o celeridad de las obras que se puedan plantear.

El mismo día de la visita al solar colindante con la vivienda que se pretende analizar, se me comunica que en dicho solar existía una edificación, la cual se demolió hace más de 20 años, quedando restos de vigas paralelas a la vivienda de análisis y un trozo de muro que delimita tanto con un solar superior como con la vivienda de estudio, el cual ha caído parcialmente en fechas recientes. Ante esta situación el Ayuntamiento ha considerado conveniente que pase visita técnica y que informe de la

situación y del estado en el que se encuentra la vivienda, así como la posible causa del deterioro de la misma.

2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Como ya he expuesto en el apartado anterior y reiterando lo dicho, difícilmente podré estimar el grado de deterioro que puede tener la vivienda que se pretende estudiar sin poder acceder a su interior, como tampoco determinar el grado de urgencia de las hipotéticas obras que se tengan que realizar.

La situación ha sido el desplome del muro colindante con la vivienda, muro el cual quedo en pie cuando se realizó la demolición del edificio donde actualmente tenemos un solar libre. Como consecuencia del desplome ha quedado a la vista la esquina de la vivienda que se está analizando pudiendo observar el descalce de ésta; descalce el cual se podría estar produciendo previo a la caída del muro, pero este lo ocultaba, pues el muro no tenía ninguna función de apeo respecto a la vivienda colindante, pues era el muro de la antigua vivienda que pasaba tangente a la vivienda de análisis, es decir que desde mi punto de vista no hay ningún signo visible de medianería, por lo tanto se trataba de dos edificios con sus respectivos muros de carga.

Otro aspecto relevante es que la cubierta de la vivienda que estamos analizando vierte las aguas libremente al solar superior, justo en la zona donde se ha producido el desplome, aspecto relevante y a tener en cuenta a la hora de analizar y determinar las causas.

Ahora bien, lo que sí que parece evidente es que hay un problema de descalce de la esquina de la vivienda, el cual puede estar afectando tanto a la estructura de la misma como a las condiciones de habitabilidad, volviendo a resaltar que hubiese sido deseable entrar al interior de la misma para poder observar las lesiones que este descalce haya podido originar, así como la premura de la intervención.

3 DOCUMENTACION GRÁFICA [relación de gráficos y fotos]

Solar libre después de la demolición realizada aproximadamente hace 20 años.

Vivienda cuya esquina ha quedado descalzada.

Esquina descalzada.

Muro de la antigua edificación que todavía se mantiene, con su ventana incorporada.

Vista general del muro desplomado, el descalce y el muro del antiguo edificio que todavía permanece en pie.

Vigas cortadas del antiguo edificio paralelas a la vivienda que se está analizando.

Vestigio de la cubierta de la antigua edificación. No se aprecian mechinales de vigas que apoyasen en éste muro.

Desplome del antiguo muro por filtraciones del solar superior.

Zona superior con muro de la antigua edificación fisurado.

Zona superior donde vierten las aguas de la vivienda. No existe canal de recogida y se han producido filtraciones.

Vista del desplome de la zona superior.

Vista del desplome de la zona interior.

3 HIPÓTESIS DE LAS CAUSAS

En primer lugar me parece relevante descartar la demolición del edificio colindante como causa del descalce, pues éste se demolió hace más de 20 años sin que se hubiesen producido problemas hasta la fecha.

En segundo lugar, determinar que el desplome del muro colindante y paralelo a la vivienda de análisis es el causante de la estabilidad de la vivienda, considero que no es correcto puesto que un muro de carga de mampostería sin cimentación y paralelo a la vivienda de estudio, no le aporta apenas rigidez ni estabilización en su dirección perpendicular, es decir el descalce se ha podido estar produciendo anteriormente al desplome parcial de este muro, pero únicamente lo enmascaraba e impedía poder visualizar dicho descalce.

4 CONCLUSIONES

A la vista de todo el proceso patológico analizado, puedo concluir que el descalce de la vivienda analizada se ha ido produciendo durante los últimos años por filtración de las aguas en la parcela anexa, filtraciones que se han incrementado en la zona más comprometida por vertido de las aguas del faldón de cubierta de la vivienda de análisis. Todo ello ha provocado tanto el descalce como el desplome del muro de mampostería que quedó en pie tras la demolición de la antigua edificación.

Por todo ello, se requiere una pronta intervención en la esquina de la vivienda para evitar que dicho descalce vaya en aumento, y pueda provocar daños estructurales y de habitabilidad en la vivienda de análisis, e incluso un hipotético desplome de la esquina de la edificación en estudio.

La urgencia de ésta intervención no puedo determinarlo, pues como ya he reiterado en varias ocasiones, no he podido acceder al interior de la vivienda para poder ver su estado, posibles fisuras y grietas, mediciones de

anchos de fisura, esquema estructural de la misma, etc...

Sin embargo y a la vista de la inspección realizado "in situ", sí que puedo determinar que se tiene que intervenir mediante un refuerzo estructural para evitar que el proceso patológico vaya en aumento y poder paralizar el descalce.

Por lo tanto, por seguridad no se permitirá habitar la vivienda menos que no se hayan realizado las obras de reparación estructural.

Para ello, la propiedad deberá de presentar un proyecto técnico visado por el Colegio Profesional de Arquitectos, para solicitar la correspondiente licencia de obras y poder actuar."

4.5.- Mediante escrito de Alcaldía, de fecha 4-02-2016 (R.S. nº 40, de 8-02-2016 (y acuse de recibo en fecha 10-02-2016), se remitió copia del precedente Informe técnico a la presentadora de solicitud, y la siguiente comunicación :

"Visto que, con fecha de entrada 17 de diciembre de 2015, presentó escrito en este Ayuntamiento en relación con a un inmueble de su propiedad sito en la C/ San Roque nº 10, de este Municipio, poniendo en conocimiento de este Consistorio que en septiembre de de 2015 se produjo un desplome de una pared en la finca colindante propiedad de D... S... R... que a su vez ha generado que la vivienda señalada tenga un importante problema de estabilidad que puede generar la ruina del inmueble, e insta a este Ayuntamiento para que tome las medidas oportunas dentro de nuestras competencias,

Visto que con fecha 12 de enero de 2016 y dado que el arquitecto municipal sólo viene al Ayuntamiento una vez al mes y en enero de 2016 le tocaba venir el día 21, se le envía escrito para que dicho día se persone en la C/ San Roque nº 10 y así determinar en que estado se encuentra la vivienda y emita un informe al respecto.

Visto que a fecha 14 de enero de 2016 se envía a Dª [X] un escrito emplazándola a que el día 21 de enero de 2016 se persone en la vivienda de su propiedad de 11:00 horas a 11:30 horas para que el arquitecto pueda acceder a la misma y así tenga más criterios para poder emitir el informe solicitado.

Visto que el día 21 de enero de 2016 Dª [X] no se persona para que el Arquitecto pueda entrar a su vivienda y llamada varias veces por la Sra Alcaldesa, una vez que ésta puede localizarla, Dª [X] manifiesta que le acaba de llegar la carta a su casa y le ha sido imposible venir por esa circunstancia, dejando constancia de lo manifestado en escrito que tuvo entrada a este municipio el día 28 de enero de 2016 día en el que la Secretaria de la Corporación le informa de que el día 25 de febrero vuelve a venir el Arquitecto por si quiere que vaya a ver su vivienda por dentro y

respondiendo ella que ese día no puede acudir.

Visto que por la imposibilidad de entrar el Arquitecto a la vivienda, por las causas antes mencionadas, este procede a estudiar el estado de la vivienda por fuera y con fecha 3 de febrero de 2016 tiene entrada a este Ayuntamiento el informe técnico solicitado.

Visto el informe de comprobación que ha sido emitido por los Servicios Técnicos Municipales sobre estado del citado inmueble, en el que se concluye que el descalce de la vivienda analizada se ha ido produciendo durante los últimos años por filtraciones de las aguas en la parcela anexa, filtraciones que se han incrementado en la zona más comprometida por vertido de las aguas del faldón de cubierta de la vivienda de análisis. Todo ello ha provocado tanto el descalce como el desplome del muro de mampostería que quedó en pie tras la demolición de la antigua edificación.

Por todo ello, se requiere una pronta intervención en la esquina de la vivienda para evitar que dicho descalce vaya en aumento, y pueda provocar daños estructurales y de habitabilidad en la vivienda de análisis.

Que la urgencia de la intervención no puede ser determinada pues no se pudo acceder a su interior.

Que a la vista de la inspección determino que se tiene que intervenir mediante un refuerzo estructural para evitar que el proceso patológico vaya en aumento y poder paralizar el descalce.

Que por seguridad no se permitirá habilitar la vivienda menos que no se hayan realizado las obras y que deberá presentar un proyecto técnico visado para solicitar la correspondiente licencia de obras" (Se adjunta informe del técnico municipal)

Por todo lo expuesto,

DISPONGO

PRIMERO. 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. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución todo ello de acuerdo a lo establecido en los artículos 254 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. El artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. El artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación

Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Es por eso que, de acuerdo al informe emitido por el técnico municipal, deberá presentar ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras junto con el correspondiente proyecto para proceder a reparar y rehabilitar su vivienda situada en la C/ San Roque nº 10 de Camarillas.

Dado el estado en el que se encuentra la vivienda le instamos para que en el plazo de 10 días se ponga en contacto con este Ayuntamiento para indicarnos si va a proceder a solicitar la licencia de obras o no. Si considera que no debe solicitar la licencia de obras, este Ayuntamiento procederá a incoar una Orden de Ejecución de obras de conservación de acuerdo a la legislación antes mencionada. Dichas obras de conservación y rehabilitación se ejecutarán a consta de los propietarios.

SEGUNDO. Que este Ayuntamiento no va a entrar a valorar las causas por las que se produjo el descalce de su vivienda ya que todas las autorizaciones y licencias otorgadas por el mismo, se emiten salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, además, tanto los temas de medianeras como, la responsabilidad de los daños causados a su vivienda por terceras personas se deben dirimir en al jurisdicción civil.

Sin más esperando que se ponga en contacto con nosotros para darnos una respuesta lo antes posible,

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A pesar de haberse solicitado expresamente, en nuestra inicial petición al Ayuntamiento, información acerca de los antecedentes de la demolición del edificio colindante al nº 10 de C/ San Roque (y que, según resulta de la identificación que consta en Informe del técnico municipal, corresponde al nº 6 de misma calle), tan sólo se nos dice (en informe técnico) que *“se demolió hace más de 20 años, quedando restos de vigas paralelas a la vivienda de análisis y un trozo de muro que delimita tanto con un solar superior como con la vivienda de estudio, el cual ha caído parcialmente en fechas recientes”*. Nada se nos dice por el Ayuntamiento, en referencia a *“actuaciones tales como, órdenes de ejecución, o expediente de declaración de ruina del edificio hundido, o de licencia otorgada para la demolición por su propietario”*.

No podemos, pues, saber si aquella demolición, aun aceptando que tuviera lugar hace más de 20 años, fue, o no, consecuencia de una previa declaración de ruina, por parte del Ayuntamiento, o por propia iniciativa de sus propietarios, y, en este caso, si fue, o no, conforme a previa licencia urbanística municipal, y si ésta se otorgó, según preceptivo Proyecto técnico

que determinara las medidas de seguridad relativas a eventuales afecciones a edificaciones colindantes, y entre ellas, a la que ahora se denuncia afectada por el hundimiento parcial de lo que -sí viene a confirmarse (en el mismo Informe técnico)- era uno de los muros de cerramiento de la edificación demolida.

No consideramos procedente, ahora, el examen de la eventual infracción urbanística en que pudo haberse incurrido en su día, si la demolición tuvo lugar sin preceptiva licencia urbanística y su correspondiente proyecto técnico, por entender que, en todo caso, habría prescrito; o la corrección de lo actuado en cumplimiento de orden de demolición derivada de una previa declaración de ruina, si así se dictó por el Ayuntamiento.

Pero sí entendemos que al identificado como propietario del inmueble demolido del que formaba parte el muro parcialmente hundido (según informe técnico municipal, con ref. catastral 0183311XK9908S0001RJ), en tanto que tal propietario, correspondía cumplir con la obligación, conforme a lo establecido en la legislación urbanística (actualmente en art. 254.1 del Texto Refundido de nuestra Ley de Urbanismo de Aragón), de *“mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*. Y, a juicio de esta Institución, dicha obligación urbanística (y por tanto, exigible por la Administración municipal) se extiende al muro como tal, y a las condiciones del propio solar actual, resultante de aquella demolición. La falta de información municipal suficiente no nos permite conocer si han habido, o no, actuaciones de dicha Administración, a lo largo de esos 20 años, relativas al mantenimiento de tales restos del inmueble demolido en las debidas condiciones exigibles.

Y el mismo art. 254, en su apartado 2, establece que *“la determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes”*, determinando el art. 255 ser ésta una competencia reconocida a los Alcaldes.

SEGUNDA.- Por lo que respecta al Informe técnico emitido en fecha 25-01-2016, que viene a fundamentar el escrito municipal de fecha 4-02-2016, con advertencia de una posible Orden de ejecución, si no se solicitase licencia de obras para reparar y rehabilitar la vivienda nº 10 de C/ San Roque, y puesto que las órdenes de ejecución hacen alusión al cumplimiento del art. 254.1 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, consideramos procedente recordar, como hemos venido haciendo en varias resoluciones anteriores adoptadas por esta Institución, en Expedientes varios, 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 vigente Texto Refundido de la Ley 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. 254.1 de nuestro vigente Texto Refundido de la 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 10.396).

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 258.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (antes art. 255.2 de Ley 3/2009, tras su 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 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).

El escrito municipal de 4-02-2016, viene a invitar a la propiedad del nº 10, quien ha acudido al Ayuntamiento solicitando su intervención ante un caso de desplome de un muro ajeno que, según ellos, habría afectado a la estabilidad de su propia edificación, a presentar solicitud de licencia y un Proyecto de rehabilitación y reparación de su vivienda, en un plazo perentorio de 10 días. Pero ello va más allá de lo que luego se plantea como alternativa, que es dictar una orden de ejecución.

Consideramos, en consecuencia, que el Informe del técnico municipal de 25-01-2016, debería completarse con uno más pormenorizado, que pueda servir de soporte legalmente ajustado a Derecho para dictar cualquier eventual orden de ejecución, atendiendo, por una parte, a la concreción de las obras *“estrictamente necesarias para el fin perseguido”*, y, por otra parte, *“detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”*. Y ello, tanto para la orden de ejecución que pretende dirigirse a la propiedad del nº 10 de C/ San Roque, para reparar y rehabilitar su vivienda, a quien se dirigió el escrito de fecha 4-02-2016, como también para la orden de ejecución que, a juicio de esta Institución, procedería dirigir también al propietario del edificio, en nº 6 de misma Calle, demolido en su día, y del muro hundido, para la retirada de escombros de su solar, y, en su caso, reparación y consolidación del muro parcialmente hundido y que era parte del edificio demolido en su día. No puede olvidarse que la retirada de escombros y restos del muro hundido es condición necesaria para la actuación de recalce de la edificación nº 10, cuya reparación y rehabilitación proyecta ordenarse en citado escrito municipal.

Para que el técnico municipal pueda acceder a la propiedad nº 10, y determinar la existencia de daños interiores, y las obras estrictamente necesarias que garanticen su seguridad, el Ayuntamiento y la propiedad, así como dicho técnico, deberán acordar fecha y hora, de común acuerdo. Y lo mismo cabe decir respecto al acceso al solar del nº 6.

Emitido que sea dicho Informe complementario, las respectivas órdenes de ejecución, dirigidas a cada uno de los propietarios colindantes, en las que se detallen las obras y actuaciones a realizar, su presupuesto y plazo de cumplimiento, y con advertencia de las facultades municipales en caso de incumplimiento (para imposición de multas coercitivas o ejecución subsidiaria) deberán notificarse a los propietarios, en legal forma, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

TERCERA.- Queda, en todo caso, fuera del ámbito de competencias del Ayuntamiento, como también de esta Institución, la determinación de las responsabilidades que puedan ser imputables a los dos propietarios colindantes, o recíprocamente exigibles entre ellos, cuya reclamación y resolución corresponde, en todo caso, a la jurisdicción civil ordinaria, ante la que los propietarios de ambos inmuebles colindantes pueden presentar las acciones de reclamación que a sus respectivos derechos convengan. Como también corresponde a la Jurisdicción ordinaria, autorizar el acceso al terreno solar del nº 6, si dicha autorización no se otorgase voluntariamente, para que los propietarios del nº 10, o el Ayuntamiento, en vía de ejecución subsidiaria, puedan dar cumplimiento a la orden de ejecución de obras de recalce de su edificación y garantizar así su seguridad.

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 CAMARILLAS, para que :

1.- Acogiendo las consideraciones precedentes, se recabe del técnico municipal, Informe complementario del emitido en fecha 25-01-2016, atendiendo, por una parte, a la concreción de las obras "*estrictamente necesarias para el fin perseguido*", y, por otra parte, "*detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa*". Y ello, tanto para la orden de ejecución que pretende dirigirse a la propiedad del nº 10 de C/ San Roque, para reparar y rehabilitar su vivienda, a quien se dirigió el escrito de fecha 4-02-2016, como también para la orden de ejecución que, a juicio de esta Institución, procede dirigir también al propietario del edificio, en nº 6 de misma Calle, demolido en su día, y del muro hundido, para la retirada de escombros de su solar, y, en su caso, reparación y consolidación del muro parcialmente hundido y que era parte del edificio demolido en su día.

2.- Y emitido que sea dicho Informe complementario, por esa Alcaldía procederá dictar las respectivas órdenes de ejecución, dirigidas a cada uno de los propietarios colindantes, en las que se detallen las obras y actuaciones estrictamente necesarias a realizar, su presupuesto y plazo de cumplimiento, y con advertencia de las facultades municipales en caso de incumplimiento (para imposición de multas coercitivas o ejecución

subsidiaria), que deberán notificarse a los propietarios, en legal forma, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

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 9 de marzo de 2016

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE