

Expte.

DI-2002/2016-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALMUDÉVAR
C/ Mayor 64
22270 Almudévar
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 19-07-2016 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

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

“Parte de una pared de la casa colindante, ubicada en calle Pedro Saputo nº 12, que está abandonada y en aparente estado de ruina, se ha derrumbado sobre el patio de la vivienda del aludido, en la que tiene una zona de recreo y esparcimiento muy utilizada por sus hijos y nietos.

Habida cuenta del riesgo que supone el pésimo estado del inmueble colindante, en el que hay una techumbre que ha quedado sin apoyo y con la pared limítrofe que se va deteriorando cada vez más con el agua que se vierte desde el tejado, se solicitó la intervención del Ayuntamiento de Almudévar, ante la imposibilidad de contactar con el propietario, a quien ... no conoce, puesto que no es vecino de Almudévar ni va a dicha localidad.

Pese a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en lo que respecta a deber de conservación y declaración de ruina Capítulo V, Secciones 1ª y 2ª, el Alcalde de Almudévar le responde que "este Ayuntamiento no tiene ninguna potestad para actuar por los problemas que le pueda estar causando en su propiedad, dado que ello sería materia de derecho privado, salvo que los escombros afectaran a la vía pública o supusieran un peligro inminente para cualquier viandante, que se ha constatado que no es el caso".

Quien presenta la queja advierte que no se menciona normativa alguna que ampare esa no intervención del Ayuntamiento en el supuesto que nos traslada.”

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

1.- Mediante escrito de fecha 7-07-2016 (R.S. nº 9067, de 11-07-2016) se solicitó información al Ayuntamiento de Almudévar sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración local, acerca de las actuaciones realizadas en instrucción y resolución de la denuncia de derrumbe de casa ubicada en C/ Pedro Saputo nº 12, afectando a propiedad colindante.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales, previa inspección de la casa antes citada, en C/ Pedro Saputo nº 12, acerca del estado de conservación de la misma, determinación y valoración de las obras a ejecutar, si procediera su reparación, para dictar orden municipal de ejecución, o determinación de si concurren las condiciones legales para declaración de ruina del inmueble y demolición del mismo.

2.- Mediante escrito de fecha 11-08-2016 (R.S. nº 10.366, de 12-08-2016, se hizo recordatorio al Ayuntamiento citado de nuestra precedente petición de información.

3.- En fecha 15-02-2016 recibimos, comunicación escrita de la Alcaldía, que nos decía :

“En relación con su escrito de fecha 7 de julio y el recordatorio de fecha 11 de agosto pasado, les adjuntamos todos los escritos, informe del Arquitecto municipal y gestiones realizadas en este asunto, estando en este momento a la espera de contestación de los propietarios franceses del inmueble.

Como podrán comprobar esta Corporación no ha dejado de actuar desde la primera carta del Sr. [X] por lo que desconocemos el motivo de la queja.

En este sentido les queremos reiterar que no parece adecuada la práctica que se está convirtiendo en habitual de remitir quejas a esa Institución en vez de dirigirse directamente a esta Administración. De hecho, y como ya se hizo en anteriores comunicaciones, y con todos los respetos que nos merece esa alta Institución aragonesa, consideramos que no se deberían admitir quejas sin previamente justificar la desprotección o indefensión producida, en este caso, por el Ayuntamiento de Almudevar al desatender o no contestar alguna solicitud. De hecho al propio presentador de la queja se le ha informado directa y personalmente por parte del Sr. Alcalde de las gestiones que se habían llevado a cabo y las que se iban a realizar.”

4.- Mediante escrito de fecha 15-09-2016 (R.S. nº 11.420, de

19-09-2016) se dio traslado al presentador de queja de dicha información municipal.

Y con misma fecha, R.S. nº 11.421), se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Almodóvar, para que completase la misma con:

1.- Informe del resultado del trámite de audiencia para alegaciones, notificado al propietario con fecha 19-08-2016, según acuse de recibo que nos remitieron, una vez vencido el plazo de quince días dado al efecto.

2.- Copia de la resolución adoptada dictando orden de ejecución, conforme a lo indicado en Informe técnico de fecha 15-07-2016, y justificación de acuse de recibo de su notificación por el propietario del inmueble.

En mismo escrito dirigido al Ayuntamiento, se hizo a dicha Administración la observación de que, *“en cuanto a la referencia que se hace en su escrito reiterando que “...no parece adecuada la practica que se está convirtiendo en habitual de remitir quejas a esa Institución en vez de dirigirse directamente a esta Administración”, debemos recordar que esta Institución está al servicio de los ciudadanos, para atender (en nuestro caso) las quejas que tengan por conveniente en relación con la actuación de las Administraciones Públicas aragonesas, en el ejercicio de las competencias que les están reconocidas, sin que sea requisito para ello, según nuestra normativa reguladora, la previa presentación ante la Administración a que se refiere la queja; y tras nuestra instrucción y solicitud de información a dicha Administración, nos corresponde dilucidar si concurre, o no, irregularidad en la actuación administrativa, o trasladar al interesado presentador de queja la información administrativa por la que se haya interesado.”*

5.- Mediante escrito de fecha 20-10-2016 (R.S. nº 12.568, de 24-10-2016), se hizo recordatorio al Ayuntamiento citado de nuestra precedente petición de ampliación de información.

6.- En fecha 17-11-2016 recibimos, comunicación escrita de la Alcaldía, que nos informa :

“En relación con su escrito de fecha 15 de septiembre y el recordatorio de fecha 20 de octubre pasado, les manifestamos que no se ha recibido ninguna contestación por parte del supuesto propietario Sr. H.... desde Francia.

Teniendo en cuenta la actitud del supuesto propietario y con carácter previo a dictar el Decreto que contiene la Orden de Ejecución, se ha procedido a solicitar al Registro de la Propiedad nº 2 de Huesca la correspondiente información con el objetivo de asegurarnos del titular real o de la existencia de más titulares.

El resultado de la solicitud de información ha sido negativa a pesar de haber solicitado la información con la dirección del inmueble (Pedro Saputo, 12) como por el nombre del Sr. H.... como por el de su pareja Sra. B.... Se adjuntan sendas informaciones.

A la vista de esta circunstancia, se ha procedido a buscar en los archivos de este Ayuntamiento a fin de encontrar la escritura de compraventa por si se hubiera liquidado la plusvalía municipal, siendo que tampoco figura liquidado ningún impuesto, constando únicamente el pago del Impuesto de agua y basuras a nombre de Dña. B.....

Finalmente, se ha podido consultar los datos en el Catastro en el que figura como titular D. H.... en virtud de la escritura realizada por la Notaria de Huesca, Sra. R..., al número de protocolo 2063/13, que ya ha sido solicitada y estamos a la espera de recibirla.

Una vez en nuestro poder procederemos a dictar la correspondiente orden de ejecución.”

CUARTO.- Del examen de la documentación aportada al expediente, tanto por el presentador de queja como por el Ayuntamiento, resulta :

4.1.- En fecha 19-04-2016, consta registrada en el Ayuntamiento de Almudévar (con nº 656), escrito dirigido a dicha Administración que decía :

“Comunico el derribo de parte de una pared de la casa colindante en Calle Pedro Saputo, número 12, el sábado 16 de abril a las 22.30 de la noche, con los escombros hacia mí propiedad, no causando daños personales.

Comunico el mal estado de dicha casa, se corre grave riesgo de derrumbe con el peligro considerablemente grande por su estado ruinoso.

Por mi parte desconozco el propietario de la casa.

Petición a este ayuntamiento su intervención en considerar el estado de dicha casa para un rápida solución en previsión de posibles daños personales, (mis nietos juegan en esa zona de columpios) "Lógicamente ya trataremos de evitarlo".

Ruego, me comuniquen sin dilatación en tiempo máximo legal el protocolo a seguir.”

4.2.- Al precedente escrito se respondió por Alcaldía mediante escrito de fecha 26-04-2016 (R.S. nº 314, de 28-04-2016) que decía :

“Acusamos recibo de su comunicación de fecha 19 de abril pasado, y en relación a la misma le manifestamos que este Ayuntamiento no tiene ninguna potestad para actuar por los problemas que le pueda estar causando en su propiedad dado que ello sería materia de derecho privado,

salvo que los escombros afectaran a la vía pública o supusieran un peligro inminente para cualquier viandante, que se ha constatado que no es el caso.

Así mismo, le comunicamos que no podemos facilitarle datos de los propietarios colindantes por lo que deberá solicitar esa información al Registro de la Propiedad a fin de hacer valer sus intereses y defender sus derechos. ...”

4.3.- Con fecha 24-05-2016 (R.S. nº 367, de 25-05-2016) se dirigió escrito de Alcaldía a D. H....., con domicilio en Castaignos Souselens (Francia), comunicándole :

“Les dirigimos la presente para indicarles que se han recibido en este Ayuntamiento quejas por el derrumbe de una pared en su propiedad de la calle Pedro Saputo de esta localidad, y que es colindante con el vecino, de hecho se ha desprendido hacia la propiedad contigua.

De conformidad con el art. 254 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, todo propietarios tienen la obligación de mantener su propiedad en perfectas condiciones, por lo que deberán realizar a su costa las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos.

Por ello, le solicitamos que mantenga su propiedad en perfectas condiciones para evitar problemas a los vecinos, advirtiéndole que subsidiariamente el Ayuntamiento podrá realizar los trabajos necesarios a su costa, además de la imposición de las multas coercitivas necesarias hasta su completa reparación.

En espera de sus noticias,”

Consta acuse de recibo, en fecha 3-06-2016.

4.4.- Con fecha 15-07-2016, por el Arquitecto municipal, D. L... P..., se emitió Informe sobre estado de edificación previo a la emisión de orden de ejecución, haciendo constar :

“INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Informe Técnico a petición del Ayuntamiento de Almudévar y tiene por objeto la descripción del estado de la edificación situada en C/ Pedro Saputo, 12 de Almudévar. Todo ello con el objeto de que se ejecuten las medidas necesarias que eviten un mayor deterioro de la seguridad, salubridad y ornato públicos por el estado de la edificación

Es autor del mismo D. L... P..., arquitecto colegiado nº 2.028 del C.O.A.A. en su condición de Arquitecto del Ayuntamiento de Almudévar.

1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un solar de forma irregular, con fachada principal oeste a C/ Pedro Saputo y medianerías con los números 10 y 14 de la misma calle y

fondo a parcela con acceso desde número 3 de C/ Cajal Lasala. Según datos catastrales, cuenta con una superficie de suelo de 131 m2 .

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 0275002YM0507N0001BX

Año construcción: 1894

Superficie suelo: 131 m2

Superficie construida: 182 m2 (totales) -55 M2 (vivienda)

Se aporta, en página siguiente, copia de la ficha catastral que incluye plano con la situación, en relación con construcciones colindantes de la edificación:

2. ESTADO ACTUAL

La construcción está compuesta por muros de carga de ladrillo macizo, revestido con mortero pintado, con cubierta inclinada de teja curva sobre vigas y rollizos de madera.

Se ha tenido conocimiento de la caída de cascotes de la construcción al patio del jardín colindante, según se detalla en fotos de página siguiente.

En fecha 5 de julio de 2016, tras requerimiento del Ayuntamiento de Almudévar, se concertó visita de inspección desde la finca colindante sita en C/ Pedro Saputo, 14-16. Se tomaron las fotos que se incluyen en este informe en compañía del propietario en cuyo jardín cayeron los cascotes. Se solicitó permiso, y se obtuvo, para la realización de las fotografías que se incluyen.

Se comprueba en la visita que la falta de mantenimiento en la vivienda vecina y, especialmente, en una antigua cubierta ligera traslúcida, tipo uralita, ha ocasionado la acumulación de aguas pluviales y el desprendimiento de canalón, del propio faldón e, incluso, de carpinterías de fachada. La acción de viento y lluvia han provocado la ampliación de huecos en muros y fachadas y, finalmente, el desmoronamiento de fábrica de ladrillo y la inestabilidad general de esta parte de la edificación.

Todo ello se aprecia en las fotografías aportadas.

Por el momento, no se considera necesario intervenir en la parte de la edificación que da frente a la calle y que se trata de la antigua vivienda. No se aprecia elemento alguno que ofrezca peligro de caída a la vía pública.

Deberá mantenerse la vigilancia y observación de nuevas señales de deterioro, por si fuera necesario ampliar los trabajos de reparación y/o consolidación.

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

De aplicación las Ordenanzas de Suelo Urbano, aprobadas con carácter definitivo, del Plan General de Ordenación Urbana de Almudévar.

En el Capítulo 5 se indica lo siguiente:

CAPÍTULO 5. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Artículo 57. Obligación de conservación

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. (Artículo 254 TRLUAr)

Artículo 58. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto del TRLUAr y artículo 9 del Real Decreto Legislativo 212008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

2. 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.

Se deberá aplicar, por tanto, el procedimiento recogido en la citada Ley de Urbanismo de Aragón vigente:

4. NORMATIVA APLICABLE

Ley 312009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón y sus posteriores modificaciones, que se concretan en el Decreto Legislativo 112014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO de la LEY DE URBANISMO DE ARAGON.

Se transcriben, a continuación, los artículos 254 y siguientes del Capítulo V, Deber de Conservación, del mencionado Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón para su aplicación, recogida en las conclusiones del presente Informe.

CAPÍTULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN.

SECCIÓN I. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INSPECCIONES PERIÓDICAS.

Artículo 254. Contenido.

1. 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.

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.

Artículo 255. Procedimiento.

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.

5. EXISTENCIA DE RIESGO

De acuerdo a lo indicado en el artículo 254.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el estado actual de la edificación NO CUMPLE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, por lo que el propietario deberá realizar los trabajos y obras precisos para conservarlo adecuadamente.

Actualmente, se mantiene el riesgo de caída cascotes de la edificación al patio colindante, según se comprueba en fotos aportadas. Se aprecia claramente la existencia zonas especialmente sueltas o movidas, especialmente elementos de cubierta ligera tipo uralita traslúcida, marco de puerta y canalón sueltos.

6. CONTENIDO DE LAS OBRAS, VALORACIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN

6.1 VALOR MÁXIMO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN

De acuerdo a lo indicado en el artículo 254.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, "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".

Para obtener el valor de la construcción, se parte de la superficie construida en la que se considera preciso intervenir. Se estima que la parte de la edificación que da frente a la calle, y que coincide con la antigua vivienda, se encuentra, aparentemente, en aceptable estado de conservación.

Por tanto, de los 182 m² construidos totales, se descuentan los 55 M² asignados a vivienda y quedan 127 m² para almacenes. Se aplica la valoración a esta superficie y a este uso.

Según módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, una construcción ESPACIOS ANEJOS A VIVIENDA de nueva planta, con similares características y superficie, alcanzaría el valor de 76,20 €/m² construido. Es decir, el valor de construcción De almacenes nuevos anejos a vivienda, de similares características, sería de 44.386,00 €.

Por tanto, el valor máximo de las obras del contenido normal de conservación sería la mitad del valor anteriormente obtenido, es decir, 22.193,00€.

7. CONCLUSIONES

Por lo anteriormente expuesto y como medida de seguridad, salubridad y ornato público, se propone lo siguiente:

- Someter a la consideración municipal la necesidad de remitir, al propietario de la edificación, situada en Cl Pedro Saputo n° 12 comunicación de su obligación de ejecutar, CON CARÁCTER DE URGENCIA, obras de conservación y reparación de edificaciones anejas a vivienda, colindantes con patio del número 14-16 de la misma calle. Los trabajos incluirán:

Demolición de los elementos sueltos que mantengan peligro de caída, tales como cobertura de uralita, canalón, marco de puerta, parte superior de tapia de medianería.

Demolición desde el suelo de todo el frente abierto y ya derruido parcialmente.

Carga y transporte de escombros, a vertedero autorizado, incluso canon de gestión de residuos.

Consolidación y macizado con hormigón y/o ladrillo perforado, zonas que no presente condiciones aceptables de estabilidad.

Revestimiento con mortero o materiales adecuados de paramentos y pintura final.

- Se propone que se indique un plazo máximo de inicio de las obras de TRES MESES desde la recepción de la Orden de Ejecución municipal y de finalización de las mismas, DOS MESES después, como límite máximo.

- Se indica que la valoración estimada de las obras es 10.699,00 euros, por lo que no se excede del límite de conservación exigible a los propietarios.”

4.5.- Y con fecha 1-08-2016 consta emitido Informe de Secretaría del Ayuntamiento, que hacía constar :

“De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 2 de agosto de 2016, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional emito el siguiente, INFORME

PRIMERO. La orden de ejecución se configura como el principal instrumento de que dispone la Administración Municipal para imponer el cumplimiento del deber de conservación a los propietarios.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 254 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

- El artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

TERCERO. De conformidad con el artículo 258.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, si se incumple el plazo establecido en la orden de ejecución, el Municipio podrá optar entre: la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

CUARTO. El procedimiento a seguir para dictar una orden de ejecución es el siguiente:

A. Iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada el correspondiente procedimiento administrativo de carácter contradictorio, el Alcalde deberá someter el expediente al trámite de audiencia a los interesados, para que estos, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, puedan presentar cuantas alegaciones, documentos y justificaciones estimen convenientes a su derecho, tal y como se regula en el artículo 84.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea indefensión en el interesado.

En el expediente se deben detallar las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

B. A la vista de las alegaciones y documentos que se aporten al procedimiento, el Alcalde resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución. La orden de ejecución deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) La relación detallada de las obras a realizar así como, en su caso, de las medidas cautelares, teniendo en cuenta que esta deberá observar y respetar el principio de proporcionalidad administrativa.

b) El plazo de que dispondrá el propietario para la ejecución voluntaria de las obras que, a tenor del artículo 10.3 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, «estará en razón a la magnitud de las mismas».

c) Advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

C. Finalmente, se notificará al propietario dicha Resolución de Alcaldía.

4.6.- Por Providencia de Alcaldía, de fecha 2-08-2016, se dispuso :

“A la vista de la comunicación recibida por parte del colindante Sr. [X] y del Informe de comprobación emitido por los Servicios Técnicos Municipales en Julio de 2016, por el que se concluye que concurre causa de iniciación del procedimiento de imposición de orden de ejecución, y del informe de Secretaría de fecha 2 de agosto de 2016, de conformidad el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por todo ello, DISPONGO

Poner de manifiesto el expediente al propietario interesado, que tendrá un plazo de QUINCE DIAS para presentar cuantas alegaciones, justificaciones y documentos estime necesarios.”

4.7.- Y con esa misma fecha, R.S. nº 578, de 3-08-2016, se remitió escrito al antes mencionado D. H....., la siguiente comunicación :

“Como continuación a nuestra comunicación de fecha 24 de mayo pasado, les informamos que se va a iniciar un expediente administrativo de Orden de Ejecución a la vista de su inactividad.

Con relación al expediente de orden de ejecución de obras, en el inmueble propiedad de su propiedad, situado en la calle Pedro Saputo, nº 12, de esta localidad, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por la presente se le da audiencia por un plazo de QUINCE DIAS para que se presente en las dependencias de este Ayuntamiento y examine el expediente a los efectos de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Así mismo, le remitimos el Informe del Técnico Municipal a fin de que tenga en cuenta las posibles consecuencias por la incoación de este expediente administrativo.”

Consta acuse de recibo, en fecha 19-08-2016.

4.8.- A tenor de la información municipal última remitida a esta Institución, se han practicado actuaciones de investigación acerca de la titularidad registral de la propiedad, y, conforme a la documentación aportada, resulta :

- Que D. H.... no aparece como titular registral en el municipio de Almudevar.

- Que Dña. B...., tampoco aparece como titular registral en el

municipio de Almudevar.

Que, según resulta de los archivos municipales, Dña. B.... consta como pagadora del Impuesto de Agua y Basuras.

Que, según información catastral, D. H...., figura como titular catastral, en virtud de Escritura realizada por la Notaria de Huesca, Sra. R..., y protocolizada con nº 2063/13.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de los antecedentes relatados, consideramos que si bien hubo una primera respuesta municipal (de fecha 24-04-2016) al denunciante del derrumbe, que pudo llevar a éste a suponer que el Ayuntamiento eludía el ejercicio de competencias que normativamente le estaban atribuidas, en relación con el control del estado de conservación de la edificación sita en C/ Pedro Saputo, 12, procede reconocer que la comunicación dirigida al Sr. H.... (con fecha 25-04-2016), acredita una actuación municipal sobre la situación denunciada que vino a rectificar aquella primera respuesta, al solicitarse, como no podía ser de otro modo, informe técnico y de Secretaría, sobre el estado del edificio y medidas a adoptar, y sobre el procedimiento a seguir, informes ambos que constan en la documentación remitida a esta Institución, así como la notificación al Sr. H.... de dicho informe técnico (mediante escrito de 2-08-2016) dándole trámite de audiencia, y que justifican la existencia de actuaciones municipales adecuadas a la situación denunciada.

También cabe considerar ajustado a Derecho las actuaciones de las que se nos da cuenta en último informe municipal recibido, en orden a determinar la titularidad registral y catastral del edificio, aunque su resultado ya parece constaba al Ayuntamiento, según se desprende del primer escrito dirigido al Sr. H.....

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, consideramos que, a la vista de las conclusiones que se recogen en el informe técnico emitido, al señalar la obligación del propietario de ejecutar "*con carácter de urgencia*", obras que se detallan en el mismo, así como su valoración económica y plazo estimado de ejecución, desde esta Institución tan sólo procede recordar al Ayuntamiento, y en particular a su Alcaldía, la obligación legal de impulso de oficio del procedimiento (conforme a lo establecido antes del pasado mes de octubre, en art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero; y actualmente, tras su entrada en vigor, en art. 71.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), y también 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 misma Ley 30/1992 (y ahora en art. 21 de la citada Ley 39/2015, ahora vigente), y esto, tanto en relación con la denuncia

que dio origen al expediente, como en cuanto a las alegaciones presentadas.

TERCERA.- En relación con el fondo del asunto, desde esta Institución consideramos que, más allá de la orden de ejecución que se dicte al identificado como propietario del edificio, y por tanto obligado legalmente a su conservación y reparación en debidas condiciones, para el caso de incumplimiento de dicha orden de ejecución en el plazo dado al efecto, habida cuenta de la residencia habitual en el extranjero de dicho propietario, debería primar la solución más adecuada a la seguridad de los posibles afectados colindantes, y actuar mediante ejecución subsidiaria municipal, a costa de la propiedad.

CUARTA.- Y en todo caso, asiste a los colindantes, el derecho a ejercitar acciones ante la Jurisdicción civil ordinaria, contra dicho propietario, en caso de que el incumplimiento de su obligación de conservación y reparación del edificio y sus anejos, llegase a producir daños materiales o personales que les afectasen.

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

Hacer RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ALMUDEVAR, para que, conforme a lo establecido en art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y actualmente en art. 71.1 de la vigente Ley 39/2015, se impulse de oficio el procedimiento del Expediente relativo al mal estado de conservación de inmueble sito en C/ Pedro Saputo, 12, para dictar orden de ejecución, y, en caso de incumplimiento, en plazo dado al efecto, del oportuno requerimiento previo a la propiedad, proceder por vía de ejecución subsidiaria, a realizar las obras determinadas como urgentes en informe del técnico municipal, de fecha 15-07-2016.

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

Zaragoza, a 2 de diciembre de 2016

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE