

Expte.

DI-1935/2017-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE EL FRASNO
C/ Joaquín Costa
50320 EL FRASNO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 26-05-2017 se recibió queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“PRIMERA. En primer lugar se relacionan una serie de antecedentes para que la Institución a la que me dirijo tenga perfecto conocimiento de los hechos acontecidos hasta la fecha:

1.- La abajo firmante es propietaria de la casa sita en la calle Ramón y Cajal nº 8 del término municipal de El Frasno (Zaragoza). Se acompaña como DOCUMENTO UNO nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Calatayud, acreditando la titularidad.

2.- Parte de su vivienda está construida sobre la finca colindante (el nº 6 de dicha calle), compartiendo el mismo solar.

3.- El 6 de enero de 2013, la compareciente presentó ante el Ayuntamiento de El Frasno el escrito que se adjunta como DOCUMENTO DOS, manifestando que en sus últimas visitas a la finca había observado que la parte recayente al inmueble colindante se estaba deteriorando, habiendo aumentado las grietas existentes, por lo que solicitaba al Ayuntamiento que girase una visita de inspección técnica a ambos inmuebles al objeto de definir en conjunto el problema existente en las dos fincas y actuar en consecuencia. Se presentaron junto con dicho escrito fotografías de la fachada posterior.

4.- La Arquitecta de la Comarca de la Comunidad de Calatayud, D^a B... M... G..., el 19 de junio de 2013 realizó la visita de inspección y emitió el informe que se acompaña como DOCUMENTO TRES, con las siguientes conclusiones:

"Se aprecia en una observación ocular exterior que la edificación (sita en el nº 6 de la C/ Ramón y Cajal) se encuentra abandonada desde

hace tiempo.

En dicha edificación NO SE HAN REALIZADO DESDE HACE MUCHO TIEMPO NINGÚN TIPO DE OBRAS REFERENTES A SU CONSOLIDACIÓN-CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO.

Es evidente el estado de abandono total del patio trasero del inmueble en que la vegetación ha ocupado el 100% de éste con árboles, arbustos y enredaderas, estas últimas llegan incluso a invadir los patios de las edificaciones adyacentes. La vegetación excesiva del patio es fuente importante de humedad pudiendo ocasionar problemas en la edificación.

Desde el inmueble colindante se aprecian signos de deterioro en la fachada trasera con importantes grietas visibles en planta baja tras la vegetación existente, las cuales discurren por toda la altura de la fachada. Presentando un estado ruinoso con evolución progresiva, sobretodo en el volumen posterior recayente al patio.

También es evidente que el mal estado de la cubierta causa filtraciones de agua de lluvia en el interior del inmueble.

Como consecuencia de todo lo anterior, SE DEBE REALIZAR UNA INSPECCIÓN TÉCNICA DE DICHO INMUEBLE ASÍ COMO LLEVAR A CABO LAS PERTINENTES LABORES DE CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO, EN PREVISIÓN COMO MÍNIMO DE POSIBLES DAÑOS A TERCEROS ".

Finalmente en el informe, la arquitecta, recordaba que tal y como indica la Ley de Ordenación de la Edificación en su artículo 16, es una obligación de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

5.- En el mes de septiembre de 2014, la abajo firmante se puso en comunicación con el propietario de la planta baja del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal nº 6, para conocer si se había llevado a cabo la Inspección Técnica que precisaba la arquitecta de la comarca en su informe, ofreciéndose a colaborar en actuaciones conjuntas para la conservación del inmueble. Se acompaña copia de la carta remitida como DOCUMENTO CUATRO.

6.- Transcurrieron dos años sin que la compareciente tuviera noticias ni del Ayuntamiento ni del propietario colindante, y dado que el estado del inmueble iba empeorando, en el mes de noviembre de 2016 presentó ante el Ayuntamiento de El Frasno el escrito que se aporta como DOCUMENTO CINCO.

Mediante dicho escrito y en base al artículo 255 del 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, que establece que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, se solicitó del

Ayuntamiento de El Frasno que requiriera al propietario del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal nº 6 para que, en virtud del artículo 254 de la referida norma, procediera a realizar los trabajos precisos y obras oportunas para conservarlo o rehabilitarlo en aquella parte que se enclava bajo la parte del edificio propiedad de la abajo firmante, siendo consciente la compareciente de que los trabajos necesarios deben ser asumidos en gran parte por ella, como propietaria de dos terceras parte del inmueble.

7.- En el mes de marzo del año en curso, la suscribiente apreció que la propiedad colindante había sido precintada, por denominarlo de alguna manera, y se había colocado un cartel con las palabras: "Peligro! Caída de objetos. No permanecer cerca de este edificio".

Dado que no se ha informado a la compareciente de a qué obedecen esas actuaciones, ni si las mismas se van a quedar en eso o van a ir más allá, y puesto que se ha "actuado" sobre un edificio en parte de su propiedad y sin haber sido oída, el 25 de abril de 2017 se presentó ante el referido Ayuntamiento el escrito que se adjunta como DOCUMENTO SEIS, recordando que, en base al artículo 255 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Alcalde puede ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones (tal y como sugería ya en 2013 la arquitecta de la Comarca) pero, por lo visto, no se ha hecho.

Asimismo, se recordaba que el artículo 261 de la citada norma indica que 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 todo ello se ha solicitado al Ayuntamiento lo siguiente:

-Requerir a los propietarios de la casa sita en C/ Ramón y Cajal nº 6 a fin de que en aquellas partes de dicho inmueble que son de su propiedad, lleven a cabo las obras precisas para evitar que el inmueble colapse en ruina.

-Subsidiariamente, que declare en situación ruinoso el inmueble sito en calle Ramón y Cajal nº 6, acordando la total o parcial demolición del mismo.

8.- Finalmente, nos hemos vuelto a dirigir al propietario de la casa colindante, tal y como se demuestra con la carta que se acompaña como DOCUMENTO SIETE, intentando, una vez más, que de manera conjunta se dé una solución al problema planteado, antes de que se produzcan daños a personas o cosas.

SEGUNDA. Por todo lo expuesto, mediante el presente escrito, se solicita el amparo de esa Institución con el fin de que realice las actuaciones que procedan con el fin de dar solución a la problemática planteada y en evitación de que se produzcan daños a personas o cosas no deseados por

nadie, ya que el estado de ambos inmuebles sigue empeorando, tal y como se acredita con el reportaje fotográfico que se acompaña como DOCUMENTO OCHO.

Por lo expuesto,

AL JUSTICIA DE ARAGÓN SUPLICA que, habiendo por presentado este escrito con el documento que acompaña se sirva admitirlo, teniendo por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen y por interpuesta queja por la inactividad municipal en relación con el estado físico de la edificación sita en el nº 6 de la calle Ramón y Cajal del término municipal de El Frasno (Zaragoza) y, en su virtud, efectúe recomendación formal al Ayuntamiento de El Frasno a fin de que, sin más dilación:

1.-Requiera a los propietarios de la casa sita en C/ Ramón y Cajal nº 6 a fin de que en aquellas partes de dicho inmueble que son de su propiedad, lleven a cabo las obras precisas para evitar que el inmueble colapse en ruina.

2.-Subsidiariamente, que declare en situación ruinoso el inmueble sito en calle Ramón y Cajal nº 6, acordando la total o parcial demolición del mismo.”

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

1.- Con fecha 8-06-2017 (R.S. nº 6166, de 13-06-2017) se solicitó información sobre dicha queja al Ayuntamiento de El Frasno.

2.- En fecha 22-06-2017 tuvo entrada en registro de esta Institución, escrito de Secretaría del citado Ayuntamiento, adjuntando copia de la siguiente documentación :

1.- Copia de Providencia de Alcaldía, de fecha 20-02-2017, disponiendo :

“PRIMERO. Incoar el expediente contradictorio de orden de ejecución de obras de conservación, en el edificio, con referencia catastral. 5861608XL2856B0001FB, sito en la c/ Ramón y Cajal nº 6 de EL Frasno. Y comenzar el tramite de audiencia al interesado.

SEGUNDO. Que por el Secretario se emita informe sobre la Legislación aplicable referida a la posible orden de ejecución del inmueble objeto de este expediente y del procedimiento a seguir.”

2.- Copia de notificación de la precedente Providencia dirigida a

D. D... Z... F..., con misma fecha 20-02-2017, adjuntando copia de Informe emitido por el Arquitecto, D. J... G... M..., de Diputación Provincial de Zaragoza, tras visita de inspección efectuada a inmueble de C/ Ramón y Cajal, nº 6, en cuyo Informe se hace constar :

REF DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LOS INMUEBLES VINCULADOS AL INFORME.

Ref. 58616008XL2856B0001FB

Cl Ramón y Cajal nº 6

Año de Construcción. 1945

De uso Residencial

Superficie 162 m2 construida

Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de Julio Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón

Artículo 31.

1.- El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que que deban ejecutarse a costa de los propietarios.....

CAPITULO V

Deber de conservación

Sección 1ª.- Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas.

Art. 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.

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.

Artículo 265. Facultades

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad de Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora.

Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado.

Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación relevante para el adecuado ejercicio de la función inspectora obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora deberán facilitar a los inspectores urbanísticos el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora

NORMAS URBANÍSTICAS DE El Frasno

Documentación Vigente.

NNSS Provinciales

Plan General de Ordenación Urbana

VISITA DE INSPECCIÓN VISUAL

Se realiza visita el día 8 de febrero del presente año, acompañado de la Alcaldesa y Secretaria de El Frasno, y se procede a la VISITA DE INSPECCION VISUAL al inmueble en cuestión.

Se visita el inmueble sito en la calle Ramón y Cajal n° 6.

El edificio de construcción tradicional, aparentemente está ocupado.

Se observa que el balcón de la edificación en planta baja ha perdido parte de su revestimiento, y estabilidad estructural y debe ser reparado para volver a entrar en uso.

Parte de los revocos de planta baja han desaparecido por la presencia de humedades.

No se accede a la edificación y no se observan más patologías reseñables

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Dado que la inspección se realiza únicamente al balcón deteriorado no se describe el resto del edificio.

CONDICIONES DE ESTABILIDAD

La base del balcón revisado no cumple con las condiciones de estabilidad necesarias para ser utilizados por la propiedad y tampoco garantizan su seguridad para los viandantes que puedan circular por la calle donde se sitúa el edificio.

CONDICIONES DE ORNATO

No se cumplen las condiciones de ornato mínimas para la situación actual del balcón y de los revocos de la planta baja.

ACTUACIONES A REALIZAR

Examinados los inmuebles y su patología en cuestión, el entorno en el que se encuentran, la fachada tipo de la población y el colapso parcial de partes de la estructura, se entiende que la situación es en principio reversible.

La parte de la edificación, localizada en la base del balcón es la actuación a reparar que se aconseja en este Informe, dan cumplimiento a las directrices de la LUA junto al Reglamento de Disciplina Urbanística, y el objeto final es instar al Ayuntamiento a que tramite la correspondiente Orden de Ejecución, como primera intervención, con los siguientes términos.

Actuación inmediata en el tratamiento de la reposición de la base del balcón mediante ladrillos macizos anclados y cosidos a la estructura vertical de la losa del balcón situado en planta baja, con el objeto de evitar afecciones a la vía pública.

Dicha actuación consistirá en la retirada y reposición de la base deteriorada del balcón por ladrillo y armadura que configuren la estabilidad del balcón.

CONCLUSIONES

A juicio del técnico que suscribe visitada la población, el entorno, y los edificios en cuestión, en base a la LUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística insta al Ayuntamiento a ejecutar inicialmente la correspondiente Orden de Ejecución con plazo de audiencia de 15 días.

Se notificará a la propiedad no solo la correspondiente Orden de Ejecución sino el deber de mantener el edificio en condiciones para el uso para el que está previsto.

Por otro lado el Ayuntamiento procederá a señalar la fachada siniestrada al objeto de evitar afecciones a viandantes.

Todas estas actuaciones tienen el objeto de evitar afecciones a la vía pública y dar la oportunidad a la propiedad de intervenir en el edificio en un primer acto de consolidación, sin llegar al estado irreversible que se puede producir, y que el abandono de la actuación puede derivar en ello.”

3.- Copia de Acuse de Recibo devuelto por Correos al Ayuntamiento de El Frasno, por destinatario (D... Z... F...) desconocido, en fecha 2-03-2017, en dirección postal C/ San Luis Gonzaga nº 9, en Zaragoza.

3.- Mediante escrito de fecha 29-06-2017 (R.S. nº 7118, de 4-07-2017), se solicitó ampliación de información al mismo Ayuntamiento, para que nos indicase :

1.- Dado que el último documento del que nos remiten copia (Acuse de recibo devuelto por Correos a ese Ayuntamiento) está fechado en 2-03-2017, rogamos nos informen de las actuaciones posteriores realizadas tras dicha notificación infructuosa. Y cuál sea la razón de no haberse practicado notificación de la Providencia de Alcaldía incoando Expediente de orden de ejecución a quien, como propietaria colindante (y en parte del propio inmueble nº 6) era parte interesada en el procedimiento, y tiene presentado a ese Ayuntamiento escrito de fecha 20-04-2017, registrado a través del Registro General del Gobierno de Aragón, en fecha 25-04-2017 (E20170226556), y al que no se ha dado respuesta alguna, al parecer.

2.- A la vista del Informe emitido por el Arquitecto de Diputación Provincial de Zaragoza, y que, al parecer, dió lugar a dictar la Providencia de Alcaldía de 20-02-2017, sin mención alguna al emitido por la Arquitecta de la Comarca de Comunidad de Calatayud, ya en 2013, sin que entonces se hiciera actuación municipal alguna, según se denunciaba por la propiedad colindante; y habida cuenta de que no se hizo más que mera inspección visual exterior, sin entrar en la edificación, y sin dar cumplimiento a lo establecido en art. 255.2 del Decreto Legislativo 1/2014, en cuanto a detallar *“las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, y plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”*, aspectos esenciales a los efectos, tanto de la eventual ejecución subsidiaria, en caso de no ser atendida la orden de ejecución, como a los efectos de imposición de multas coercitivas, y en cuanto al límite del deber de conservación, si lo que procediera fuera la declaración de ruina, rogamos se solicite informe técnico complementario a DPZ, sobre dichos aspectos, recabando, en su caso, autorización judicial para entrada en la parte del inmueble que no es propiedad de la denunciante de la situación (al estar ésta dispuesta a facilitar el acceso a su parte del inmueble) para comprobación de su estado interior, y determinación de las obras a ejecutar, valoración y plazo para su consignación en orden de ejecución. Y emitido que sea dicho Informe complementario se nos haga llegar copia del mismo.

4.- En fecha 13-07-2017 tuvo entrada en Registro de esta Institución un escrito de la presentadora de queja, que nos decía :

“Que adjunta, como documento UNO, copia del escrito presentado en el Ayuntamiento de El Frasno, a los efectos de que tenga conocimiento de que la compareciente ha ofrecido al Ayuntamiento la posibilidad de que acceda a su vivienda para una nueva visita de inspección, observe el deterioro del inmueble que nos ocupa y amplíe el informe elaborado en febrero, ya que la problemática no es sólo del balcón de la fachada, sino de toda la base y estructura del edificio.

Se aprovecha este escrito para hacer constar a esa Institución que el comienzo del expediente obedece a una solicitud de la compareciente de que se inspeccionaran ambas casas (inmuebles sitos en Calle Ramón y Cajal 6 y 8), pero el Ayuntamiento en su día sólo inspeccionó la de la abajo firmante, quizá porque en su día la colindante era propiedad del entonces alcalde (se adjunta como documento DOS, certificación registral justificativa de la titularidad referida).

Por lo expuesto,

AL JUSTICIA DE ARAGÓN SUPLICA que, habiendo por presentado este escrito con el documento que acompaña se sirva admitirlo, teniendo por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen a los efectos oportunos y, en especial a los efectos de que sea tenido en cuenta en relación con el expediente tramitado en relación con el estado físico de la edificación sita en el nº 6 de la calle Ramón y Cajal del término municipal de El Frasno (Zaragoza).”

De la copia de Certificación registral que se nos adjunta resulta que, efectivamente, la finca nº 6 de C/ Ramón y Cajal, de la que fue propietario, por herencia, D. F... J... R... S..., fue comprada, en noviembre de 2013, por D. A... P... M..., por entonces Alcalde de El Frasno, y enajenada, en junio de 2014, por éste último a D. D... Z... F..., último titular registral y contra el que actualmente se dirigen las actuaciones municipales.

5.- En fecha 20-07-2017 recibimos Informe de Secretaría del Ayuntamiento de El Frasno, dando cuenta, en su apartado Primero, de haberse celebrado una Sesión Extraordinaria y urgente del Pleno, en fecha 23 de junio de 2017, y del Acta de la misma (en la que se detectó un texto incompleto), y se terminaba diciendo :

“.... Segundo.- Que siguiendo lo que establece el Texto Refundido de La Ley Aragonesa de Urbanismo y la Ley 39 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, se le ha notificado la Orden de Ejecución del Deber de Conservación. Anteriormente se le notifico un periodo de Alegaciones mediante procedimiento administrativo y acuse de recibo, dicha notificación no fue recogida.

Tercero.- Actualmente hay abiertos 6 procedimientos de Deber de Conservación, lo cual con un solo funcionario, es un tema laborioso, máxime cuando los propietarios son desconocidos o bien no recogen la notificación.

En cuanto se avance en el expediente de conservación de balcón se dará puntual información a su Institución.”

6.- Con fecha 7-08-2017 (R.S. nº 8144, de 7-08-2017) nos dirigimos al citado Ayuntamiento de El Frasno, en recordatorio de nuestra solicitud de ampliación de información, y haciendo observación de que :

“...el propio informe contiene algún texto incompleto (así, al fin del párrafo que se inicia con “No obstante las obras interiores y las obras de ¿....?), que nos consta haberse presentado a esa Administración expreso ofrecimiento de acceso a la vivienda nº 8, colindante, para facilitar la emisión del informe técnico complementario que solicitábamos, y que no sabemos si se ha solicitado o no, y cuya propietaria (que también lo es de parte del nº 6) no ha sido notificada en el procedimiento...”

7.- En fecha 16-08-2017 recibimos escrito de Secretaría del Ayuntamiento comunicándonos :

“Recibido el escrito el día 8 de de agosto en el Registro General, con registro de entrada nº 22, de la Institución de El Justicia de Aragón, firmado P.A. Responsable del Departamento Dª C... M... G..., (e.f.) de fecha 7 de agosto de 2017,.

Sobre el Expediente DI-1935/2017-10, tengo a bien señalar:

Primero.- Remito acuerdo del Acta N° 4/2017, ya que efectivamente he constado la errata.

Segundo.- Le informo que la Sra.Alcaldesa no se encuentra en el Municipio de El Frasno, no obstante, se dejara copia de su escrito para su tramitación.

Tercero.- Que se ha remitido tres notificaciones fallidas a Sr. Z... F..., al domicilio que constaba en el padrón de contribuyentes de Impuesto de Bienes de Naturaleza de Urbana, de la Diputación Provincial de Zaragoza.

Cuarto.- Se ha realizado labor de investigación y por fin el Instituto Nacional de Estadística, nos ha informado de la dirección actual, del Sr. Z... F....

Quinto.- Que el Ayuntamiento ha notificado de nuevo las obras de conservación en los términos establecidos en el Informe del funcionario Publico, Arquitecto Provincial. El cual contempla obras de conservación y ornato publico, en balcón que da a la vía publica por donde transitan los vecinos. El cual hasta su reparación es inspeccionado por el peón de

servicios múltiples.

Sexto.- En cuanto al resto de obras interiores en viviendas, se remito en su día, el escrito de la Sra. M..., tanto a la Corporación Municipal como a la técnico municipal, la cual contesto al Ayuntamiento el día 18 de julio de 2017, que hasta el día 1 de Agosto estaría de vacaciones, pero a la vuelta se podía concertar visita.

Por todo lo dicho, anteriormente trasladare a la Alcaldesa y a la arquitecta municipal su escrito; no obstante, creo recordar, que la Sra. M..., tiene el teléfono o tenía el teléfono de la Alcaldesa, así que determinadas gestiones pueden ser relativamente rápidas (llaves), pensando siempre en atender las demandas de la ciudadanía y sin olvidar el interés público pilar esencial en el que se asienta toda actuaciones publica, el bien común y la seguridad de las personas.”

8.- Y por segunda vez, con fecha 7-09-2017 (R.S. nº 8892, de 12-09-2017), volvimos a dirigir recordatorio de nuestra petición de ampliación de información, a la que, por toda respuesta, nos dice su Alcaldía, en informe de fecha R.S. nº 100, recibido en esta Institución el pasado día 20 de octubre:

“En relación con las obras de conservación de la vivienda en su parte exterior-balcón que da a la VIA PUBLICA C/ Ramón y Cajal nº 6 de EL Frasno, y tras la devolución de cuatro notificaciones al Ayuntamiento de El Frasno, por parte de correos a nombre de Don D... Z..., las dos ultimas a la dirección postal suministrada por Instituto Nacional de Estadista en Zaragoza.

Y con el fin de evitar posibles peligros a lo vecinos y coches que transitan por la C/Ramón y Cajal nº 6, el Ayuntamiento de El Frasno ha realizado pequeñas obras de consolidación del Balcón de la vivienda, tal y como establecía el informe del Técnico enviado por Diputación Provincial de Zaragoza de fecha 13 de febrero de 2017 y que le vuelvo a enviar en este escrito. Esta actuación esta motivada por la seguridad que tienen que tener los vecinos de esa calle cuando transitan por ella.

Se adjunta fotografías.”

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de queja, como por parte del Ayuntamiento, resulta :

4.1.- Consta acreditado el registro en el Ayuntamiento de El Frasno, en fecha 6-01-2013, de escrito mediante el que la ahora presentadora de queja, en calidad de propietaria de casa sita en nº 8 de C/ Ramón y Cajal, exponía :

“..... Una parte de la misma está construida sobre la finca colindante,

por la derecha, de D. F... R... D..., compartiendo el mismo solar que la de mi propiedad.

En mis últimas visitas he venido observando como esta parte común que le indico se ha deteriorado. Las grietas existentes han ido aumentando últimamente por lo que ante esta situación le solicito que se efectúe una visita técnica a las dos casas indicadas por parte del Ayuntamiento, al objeto de definir en conjunto el problema existente en las dos fincas y actuar en consecuencia.

Adjunto fotografías sobre el estado de la fachada posterior.
Quedo a la espera de sus noticias al respecto

4.2.- Con fecha 15-07-2013, por Secretaría del Ayuntamiento de El Frasno, se remitió a la ahora presentadora de queja, copia de Informe técnico emitido por la Arquitecto de la Comarca de la Comunidad de Calatayud, a instancia de citado Ayuntamiento, en la persona de su entonces Alcalde D. A... P... M..., y fechado en 19 de junio de 2013, en el que se hacía constar :

“OBJETO

Se redacta el presente Informe Técnico con la finalidad de informar sobre el estado físico actual del INMUEBLE SITO EN C/ RAMON Y CAJAL 8 de EL FRASNO, Zaragoza.

PETICIONARIO

Excmo. Ayuntamiento de El Frasno
C/ Joaquín Costa 1 50320 EL FRASNO Zaragoza
INFORME

Después de la correspondiente inspección ocular y toma de datos en compañía del SECRETARIO de la localidad y de la PROPIEDAD del inmueble se observa que :

El bien inmueble objeto del presente informe esta ubicado en la parcela con referencia catastral 5861609XL2856B0001MB encontrándose actualmente en uso. Se realiza inspección ocular del inmueble especialmente de las estancias más afectadas.

Dicha edificación esta compuesta por tres plantas (PB+2) contando con dos plantas alzadas situadas sobre el inmueble sito en C/ Ramón y Cajal 6.

Construida a la usanza de la época, año 1920 según catastro, dicha edificación posee problemas estructurales en las plantas alzadas situadas sobre el inmueble sito en C/ Ramón y Cajal 6.

Se describe el estado actual del inmueble adyacente:

C/ Ramón y Cajal 6 (Ref. Catastral 5861608XL2856B0001FB)

Se aprecia en una observación ocular exterior que la edificación de referencia se encuentra abandonada desde hace tiempo.

En dicha edificación NO SE HAN REALIZADO DESDE HACE MUCHO TIEMPO NINGÚN TIPO DE OBRAS REFERENTES A SU CONSOLIDACIÓN-CONSERVACION-MANTENIMIENTO.

Es evidente el estado de abandono total del patio trasero del inmueble en el que la vegetación ha ocupado el 100% de éste con árboles, arbustos y enredaderas, estas últimas llegan incluso a invadir los patios de las edificaciones adyacentes. La vegetación excesiva del patio es fuente importante de humedad pudiendo ocasionar problemas en la edificación.

Desde el inmueble colindante se aprecian signos de deterioro en la fachada trasera con importantes grietas visibles en planta baja tras la vegetación existente, la cuales discurren por toda la altura de la fachada. Presentado un estado ruinoso con evolución progresiva, sobre todo en el volumen posterior recayente al patio.

También es evidente el mal estado de la cubierta causa de filtraciones de agua de lluvia en el interior del inmueble.

Como consecuencia de todo lo anterior, SE DEBE REALIZAR UNA INSPECCION TÉCNICA DE DICHO INMUEBLE, ASÍ COMO LLEVAR A CABO LAS PERTINENTES LABORES DE CONSERVACION-MANTENIMIENTO, EN PREVISION COMO MINIMO DE POSIBLES DAÑOS A TERCEROS.

Así mismo, es mi obligación informar que tal y como indica la Ley de Ordenación de la Edificación en su Art. 16 es obligación de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento. ...”

4.3.- Según copia aportada al Expediente, con fecha 16-09-2014, por representante de la ahora presentadora de queja, se dirigió escrito a D. D... Z... F..., como titular registral de la casa nº 6 en C/ Ramón y Cajal :

“Me dirijo a Vd. en nombre de mi cliente, propietaria de la casa nº 8 de la C/ Ramón y Cajal de El Frasnó. Propiedad que, como Vd. sabe, se extiende a una parte del nº 6.

La razón de esta carta es su condición de titular registral de una parte de dicho inmueble y la situación física en que se encuentra justamente la zona en la que comparten propiedad mi cliente y Vd..

La finalidad que persigue mi cliente es la de cambiar impresiones acerca del estado físico de la casa y de las obligaciones legales de conservación, etc. (hay un informe técnico de la arquitecto de la Comarca de Calatayud, de 19 de junio de 2013 en el que se señala la necesidad de realizar una inspección técnica que mi cliente ignora si se ha hecho pues no ha recibido ninguna otra información ni se han puesto en contacto con ella) y conocer las intenciones que Vd. tiene al respecto para llevar a cabo, en su caso, actuaciones conjuntas.

4.4.- Con fecha 3-11-2016, la ahora presentadora de queja volvió a dirigir escrito al Ayuntamiento de El Frasnó, a través de Registro del Gobierno de Aragón (8-11-2016), exponiendo :

“PRIMERO.- Con fecha 6 de enero de 2013 la compareciente presentó escrito ante esa Corporación manifestando que era la propietaria de la casa sita en calle Ramón y Cajal nº 8 del municipio de El Frasno y que una parte de la misma estaba construida sobre la finca colindante, en concreto sobre el nº 6.

Comunicaba a su vez que en sus últimas visitas a la propiedad, había venido observando cómo la parte recayente al inmueble colindante se estaba deteriorando, y manifestaba que las grietas existentes habían ido aumentando, por lo que solicitaba de ese Ayuntamiento que efectuase una visita técnica a los dos inmuebles al objeto de definir en conjunto el problema existente en las dos fincas y actuar en consecuencia.

SEGUNDO.- Como respuesta a ello D^a B... M... G..., arquitecto de la Comarca de la Comunidad de Calatayud, a instancia del Ayuntamiento de El Frasno y, tras realizar la correspondiente inspección ocular, con fecha 19 de julio de 2013 emitió informe con las siguientes conclusiones:

"Se aprecia en una observación ocular exterior que la edificación (sita en el nº6 de la C/ Ramón y Cajal) se encuentra abandonada desde hace tiempo.

En dicha edificación NO SE HAN REALIZADO DESDE HACE MUCHO TIEMPO NINGUN TIPO DE OBRAS REFERENTES A SU CONSOLIDACIÓN-CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO.

Es evidente el estado de abandono total del patio trasero del inmueble en que la vegetación ha ocupado el 100% de éste con árboles, arbustos y enredaderas, estas últimas llegan incluso a invadir los patios de las edificaciones adyacentes. La vegetación excesiva del patio es fuente importante de humedad pudiendo ocasionar problemas en la edificación.

Desde el inmueble colindante se aprecian signos de deterioro en la fachada trasera con importantes grietas visibles en planta baja tras la vegetación existente, las cuales discurren por toda la altura de la fachada. Presentando un estado ruinoso con evolución progresiva, sobretodo en el volumen posterior recayente al patio.

También es evidente que el mal estado de la cubierta causa filtraciones de agua de lluvia en el interior del inmueble.

Como consecuencia de todo lo anterior, SE DEBE REALIZAR UNA INSPECCIÓN TÉCNICA DE DICHO INMUEBLE ASÍ COMO LLEVAR A CABO LAS PERTINENTES LABORES DE CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO, EN PREVISIÓN COMO MÍNIMO DE POSIBLES DAÑOSA TERCEROS".

Finalmente en el informe, la arquitecta, recordaba que tal y como indica la Ley de Ordenación de la Edificación en su artículo 16, es una obligación de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

TERCERO.- Dicho cuanto antecede, en septiembre de 2014, la compareciente, mediante carta por escrito, se puso en comunicación con el propietario de la planta baja del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal nº 6, para

conocer si se había llevado a cabo la Inspección Técnica que precisaba la arquitecta de la comarca en su informe, ofreciéndose a colaborar en actuaciones conjuntas para la conservación del inmueble.

CUARTA.- A la vista de que han pasado dos años desde esas actuaciones, sin que la compareciente haya tenido noticias del propietario colindante ni del Ayuntamiento, lo que ha provocado que el empeoramiento del inmueble sea evidente, mediante el presente escrito y en base al artículo 255 del 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, que establece que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, se solicita de esa Corporación que requiera al propietario del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal nº 6 para que, en virtud del artículo 254 de la referida norma, proceda a realizar los trabajos precisos y obras oportunas para conservarlo o rehabilitarlo en aquella parte que se enclava bajo el edificio del nº 8 de dicha calle, siendo consciente la compareciente que los trabajos necesarios deben ser asumidos en gran parte por ella, como propietaria de dos terceras parte del inmueble, por lo que el requerimiento municipal entiende que deberá ser conjunto para ambos propietarios.

"Artículo 254.

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, afín 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.

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".

Por lo expuesto,

A V.I. SUPLICA que habiendo por presentado este escrito, teniendo por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y previos los

trámites oportunos, acuerde requerir a la propiedad del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal n° 6 de El Frasno para proceda a realizar los trabajos precisos y obras oportunas para conservarlo o rehabilitarlo en aquella parte que se enclava bajo el edificio del n° 8 de dicha calle.”

4.5.- Mediante Providencia de Alcaldía, arriba reproducida (apartado TERCERO.2.1), con fecha 20-02-2017, se acordó

“PRIMERO. Incoar el expediente contradictorio de orden de ejecución de obras de conservación, en el edificio, con referencia catastral. 5861608XL2856B0001FB, sito en la c/ Ramón y Cajal n° 6 de EL Frasno. Y comenzar el trámite de audiencia al interesado.

SEGUNDO. Que por el Secretario se emita informe sobre la Legislación aplicable referida a la posible orden de ejecución del inmueble objeto de este expediente y del procedimiento a seguir.”

Y se remitió Notificación a D. D... Z... F..., así como copia del Informe técnico de Diputación Provincial, antes reproducido (apartado TERCERO.2.2).

4.6.- Con fecha 25-04-2017, a través de registro del Gobierno de Aragón, se remitió nuevo escrito al Ayuntamiento de El Frasno, exponiendo :

“PRIMERO.- Que el pasado mes de noviembre la compareciente presentó en el Gobierno de Aragón, escrito dirigido al Ayuntamiento de El Frasno, donde manifestaba que, desde 2013, estaba advirtiendo a ese Ayuntamiento del mal estado del inmueble sito en calle Ramón y Cajal n° 6, que es colindante a su propiedad. Se adjunta como documento UNO, la primera hoja del escrito como justificante de su presentación.

Recordaba que Dª B... M... G..., arquitecto de la Comarca de la Comunidad de Calatayud, a instancia del Ayuntamiento de El Frasno y, tras realizar la correspondiente inspección ocular, con fecha 19 de julio de 2013 emitió informe con las siguientes conclusiones:

“Se aprecia en una observación ocular exterior que la edificación (sita en el n° 6 de la C/ Ramón y Cajal) se encuentra abandonada desde hace tiempo.

En dicha edificación NO SE HAN REALIZADO DESDE HACE MUCHO TIEMPO NINGÚN TIPO DE OBRAS REFERENTES A SU CONSOLIDACIÓN-CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO.

Es evidente el estado de abandono total del patio trasero del inmueble en que la vegetación ha ocupado el 100% de éste con árboles, arbustos y enredaderas, estas últimas llegan incluso a invadir los patios de las edificaciones adyacentes. La vegetación excesiva del patio es fuente importante de humedad pudiendo ocasionar problemas en la edificación.

Desde el inmueble colindante se aprecian signos de deterioro en la fachada trasera con importantes grietas visibles en planta baja tras la vegetación existente, las cuales discurren por toda la altura de la fachada. Presentando un estado ruinoso con evolución progresiva, sobretudo en el volumen posterior recayente al patio.

También es evidente que el mal estado de la cubierta causa filtraciones de agua de lluvia en el interior de/inmueble.

Como consecuencia de todo lo anterior, SE DEBE REALIZAR UNA INSPECCIÓN TÉCNICA DE DICHO INMUEBLE ASÍ COMO LLEVAR A CABO LAS PERTINENTES LABORES DE CONSERVACIÓN-MÁNTENIMIENTO EN PREVISIÓN COMO MÍNIMO DE POSIBLES DAÑOS A TERCEROS ".

En el informe, la arquitecta, declaraba que el inmueble presentaba un estado RUINOSO, e indicaba que se hiciera una inspección para que "como mínimo" se llevaran a cabo labores de conservación y mantenimiento en previsión de posibles daños a terceros.

Evidentemente las labores de conservación no se han efectuado, y con el paso de 4 años, el estado ruinoso, como ya adelantaba la arquitecta, ha tenido una evolución progresiva.

SEGUNDO.- Dicho cuanto antecede, y desconociendo si se ha llevado a cabo la Inspección Técnica que precisaba la arquitecta de la comarca en su informe, el pasado mes de marzo la abajo suscribiente pudo apreciar cómo había sido precintada, por denominarlo de alguna manera, y se había colocado un cartel con las palabras: "Peligro! Caída de objetos. No permanecer cerca de este edificio", en la propiedad colindante a la que nos referimos.

TERCERO.- A la vista de que no se ha informado a la compareciente de a qué obedecen esas actuaciones, ni si las mimas se van a quedar en eso o van a ir más allá, se recuerda a ese Ayuntamiento que en base al artículo 255 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones (tal y como sugería ya en 2013 la arquitecta de la Comarca) pero, por lo visto, no se ha hecho.

Asimismo el artículo 261 de la citada norma indica que 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 todo ello se solicita de ese Ayuntamiento:

1.-Requerir a los propietarios de la casa sita en C/ Ramón y Cajal nº 6 a fin de que en aquellas partes de dicho inmueble que son de su propiedad, lleven a cabo las obras precisas para evitar que el inmueble colapse en ruina.

2.-Subsidiariamente, que declare en situación ruinoso el inmueble sito en calle Ramón y Cajal nº 6, acordando la total o parcial demolición del mismo.

CUARTO.- De no ser así y, si finalmente el inmueble empeorase y produjese daños a otros bienes o personas, el Ayuntamiento de El Frasno sería el único responsable como órgano que debe velar por la seguridad ciudadana, a la vista, al menos, de la aparente dejación de sus atribuciones de policía urbanística.

Por lo expuesto,

A V.I. SUPLICA DE NUEVO, que habiendo por presentado este escrito, teniendo por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y previos los trámites oportunos:

1.-Requerir a los propietarios de la casa sita en C/ Ramón y Cajal nº 6 a fin de que en aquellas partes de dicho inmueble que son de su propiedad, lleven a cabo las obras precisas para evitar que el inmueble colapse en ruina.

2.-Subsidiariamente, que declare en situación ruinoso el inmueble sito en calle Ramón y Cajal nº 6, acordando la total o parcial demolición del mismo.”

4.7.- Mediante escrito de fecha 3-05-2017, por los abogados de la presentadora de la queja que nos ocupa, se dirigió nuevo escrito al D. D... Z... F..., que le decía :

“...Le adjuntamos copia de la carta que le remitimos en septiembre de 2014, en la que le manifestamos que el estado físico de la casa sita en el nº 6 era ruinoso y debían realizarse obras de conservación.

Con el transcurrir del tiempo sin llevarse a cabo actuación alguna, dicho estado ha empeorado y el Ayuntamiento simplemente ha "precintado" la vivienda.

En evitación de daños a terceros, nuestra cliente ha solicitado al Ayuntamiento que si no se procede por su parte a realizar las obras de conservación inicie un expediente de declaración de ruina para su posterior demolición. El coste de las obras que se realicen deberán ser sufragado por los propietarios, por lo que es importante que nuestra cliente y Vds. llegasen a un acuerdo para que el gasto sea el mínimo posible....”

4.8.- Según resulta de documentación remitida por Secretaría del Ayuntamiento de El Frasno a esta Institución, en Acta de Sesión Plenaria extraordinaria celebrada el día 23 de junio de 2017, consta :

“II. INFORMES DE PRESIDENCIA RELATIVOS A LOS ESCRITOS ENVIADOS POR EL JUSTICIA DE ARAGON Y POR DÑA E.... INFORMES DE LAS VIVIENDAS EN RUINAS.

Nº1º VISTO el escrito de Don Fernando García Vicente, Justicia de

Aragón de fecha 8 de junio de 2017., en el cual se hace referencia a una inactividad municipal en relación con el estado físico de la edificación sita en Ramón y Cajal nº 6.

La Alcaldesa de cuenta al pleno que la Arquitecta Comarcal ya emitió un informe en fecha 19 de junio de 2013 así como el Arquitecto Provincial emitió el correspondiente informe en fecha 13 de febrero de 2017, según consta el expediente administrativo y en el informe emitido por Secretaría en relación a la legislación aplicable y el procedimiento a seguir fecha 21 de febrero de 2017.

Asimismo, señala que el propietario de la vivienda se le remitió el escrito mediante notificación con fecha 23 de febrero de 2017, comunicándole el informe del Arquitecto Provincial, pero con fecha 03 de marzo 2017, fue devuelto la notificación al Ayuntamiento de EL Frasno, firmada por el empleado de Correos.; siguiendo con el procedimiento se le notificara por segunda vez y en horario distinto por la Administración de correos.

No habiendo debate, el pleno del ayuntamiento por unanimidad de los presentes, que son 4 de los 7 que lo constituyen y por lo tanto con voto favorable de la mayoría del número legal de de miembros, adopto el siguiente acuerdo:

Primero.- Ordenar seguir con el procedimiento administrativo legal.

Segundo.- Dar traslado la presente Resolución al Justicia de Aragón a los efectos oportunos.”

4.9.- A través de Registro del Gobierno de Aragón (con entrada en fecha 13-07-2017), la presentadora de queja volvió a dirigirse al Ayuntamiento de El Frasno, exponiendo :

“PRIMERO.- Que a primeros de julio la compareciente recibió notificación de El Justicia de Aragón, mediante la que pudo ser conocedora, de que el Ayuntamiento de El Frasno, había incoado expediente contradictorio de orden de ejecución de obras de conservación en el edificio C/ Ramón y Cajal nº 6 del citado municipio.

Asimismo, pudo conocer también, el informe emitido en febrero de 2017 por D. J... G... M..., arquitecto de la Diputación Provincial de Zaragoza en el que se hace contar, entre otras cosas, que habiéndose girado visita de inspección visual al inmueble en cuestión, se observa que el balcón de la edificación en planta baja había perdido parte de su revestimiento y estabilidad estructural y debía ser reparado para volver a entrar en uso. Que parte de los revocos en planta baja había desaparecido por la presencia de humedades y que no se accedía a la edificación, sin observarse más patologías reseñables.

¿Cómo van a observarse más patologías reseñables sin acceder al edificio dañado? ¿Cómo no se notificó a la compareciente el inicio de

expediente y la visita de inspección para, en caso de no poder acceder a la vivienda del Sr. Zamora, haber podido apreciar desde el inmueble de la abajo suscribiente, el deterioro que ella ha descrito tantas veces en todos sus informes de queja y fotografías aportadas?

¿Por qué el arquitecto inspector no tuvo en cuenta, ni la manera de proceder, ni el informe redactado por D^a B... M... G..., arquitecta de la Comarca de la Comunidad de Calatayud a la hora de elaborar su informe?

Recordemos que la Arquitecta D^a B... M... G..., tras realizar la correspondiente inspección ocular, con fecha 19 de julio de 2013 emitió informe concluyendo:

"Se aprecia en una observación ocular exterior que la edificación (sita en el nº6 de la C/ Ramón y Cajal) se encuentra abandonada desde hace tiempo (...)

Desde el inmueble colindante se aprecian signos de deterioro en la fachada trasera con importantes grietas visibles en planta baja tras la vegetación existente, las cuales discurren por toda la altura de la fachada. Presentando un estado ruinoso con evolución progresiva, sobretodo en el volumen posterior recayente al patio.

También es evidente que el mal estado de la cubierta causa filtraciones de agua de lluvia en el interior del inmueble.

Como consecuencia de todo lo anterior, SE DEBE REALIZAR UNA INSPECCIÓN TÉCNICA DE DICHO INMUEBLE ASÍ COMO LLEVAR A CABO LAS PERTINENTES LABORES DE CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO, EN PREVISIÓN COMO MÍNIMO DE POSIBLES DAÑOS A TERCEROS".

En el informe, la arquitecta, declaraba que el inmueble presentaba un estado RUINOSO, e indicaba que se hiciera una inspección para que "como mínimo" se llevaran a cabo labores de conservación y mantenimiento en previsión de posibles daños a terceros.

Evidentemente la Arquitecta de la comarca no se refería a una inspección visual sin acceso al inmueble como la que se efectuó el pasado mes de febrero.

SEGUNDO.- La notificación recibida de El Justicia de Aragón, termina diciendo:

"Una vez examinado su contenido, considero que precisaría ampliar algunos aspectos de la misma para poder llegar a una decisión más fundamentada en cuanto al fondo del problema que venimos tratando.

Por ello, con esta misma fecha dirijo nuevo escrito al citado organismo para que nos amplíe la información aportada hasta el momento"

Dicho lo cual, la compareciente, mediante el presente escrito ofrece la posibilidad DE ACCEDER A SU VIVIENDA, para que, desde la misma, se realice una nueva visita de inspección y que D. J... G... M..., arquitecto de la Diputación Provincial de Zaragoza, pueda observar más en detalle el deterioro del inmueble sito en Ramón y Cajal 6 y, ampliar, el informe elaborado en febrero, puesto que la problemática en cuestión no responde

únicamente al balcón de la fachada, sino que es algo muchísimo más serio y peligroso.

Por lo expuesto,

A V.I. SUPLICA, que habiendo por presentado este escrito, teniendo por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y previos los trámites oportunos:

1.-Tenga a la compareciente como "interesada" en el expediente contradictorio de orden de ejecución de obras de conservación en el edificio sito en la calle Ramón y Cajal nº 6, y acuerde notificarle todo lo actuado hasta el momento así como todo lo que se vaya tramitando o resolviendo al respecto. Y ello porque lleva muchos años presentando escritos solicitando información en cuanto al mal estado de conservación del edificio colindante, sin haber obtenido jamás respuesta, vulnerando con ello el Ayuntamiento de El Frasno, la "obligación de resolver" prevista en el artículo 21 de la actual Ley de Procedimiento Administrativo Común.

2.-Que acuerde igualmente, efectuar una nueva visita de inspección más completa, con entrada en el inmueble afectado y, si ello fuera imposible, acepte el ofrecimiento de la compareciente de acceder a su vivienda para poder visionar más claramente el deterioro tantas veces referido, y así poder realizar un informe más completo, tal como indica El Justicia de Aragón en su escrito, intentado solucionar con todo ello, el problema que venimos tratando."

4.10.- El Informe último recibido del Secretaría del Ayuntamiento de El Frasno, fechado en 9-08-2017, señala lo arriba reproducido en apartado TERCERO.6 de Antecedentes.

Y la respuesta última de Alcaldía, recibida en fecha 20-10-2017, se limita a dar cuenta de los infructuosos intentos de notificación al Sr. D. D... Z..., y de haber realizado el Ayuntamiento pequeñas obras de consolidación del balcón.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término, procede constatar que la situación de progresiva degradación del inmueble sito en C/ Ramón y Cajal nº 6, es conocida por el Ayuntamiento de El Frasno, desde la denuncia presentada al mismo en enero de 2013, hace ya más de cuatro años, limitándose entonces la actuación municipal a recabar un Informe técnico de la Arquitecto de la Comarca Comunidad de Calatayud, del que se dio traslado, seis meses más tarde, a la denunciante.

Sin perjuicio de considerar que el contenido de dicho informe técnico no se ajustó a los aspectos a los que debería haber atendido, a tenor de

nuestra normativa urbanística, para fundamentar, en su caso, la adopción de una orden de ejecución, o para la incoación de expediente de declaración de ruina, sobre lo que volveremos posteriormente, es lo cierto que el Ayuntamiento no hizo entonces actuación alguna. Y, si bien no parece razonable decir que en su día sólo se inspeccionó la casa nº 8, *“quizá porque en su día la colindante era propiedad del entonces Alcalde”*, por cuanto la compra de la casa nº 6, por quien era Alcalde, tuvo lugar en noviembre de 2013, y el informe técnico acerca del estado de la casa nº 8 se emitió en junio de citado año, tampoco parece que hubiera actuación alguna por parte de dicho Alcalde, a partir de la compra, en relación con el estado de la casa nº 6, sobre la que el Informe técnico emitido apuntaba ya una serie de deficiencias y la necesidad de realizar una inspección técnica y de llevar a efecto labores de conservación y mantenimiento en previsión de posibles daños a terceros.

SEGUNDA.- En cuanto a lo actuado por el Ayuntamiento tras la nueva denuncia de la misma interesada, presentada en fecha 8-11-2016, constatamos que se solicitó informe técnico a los Servicios correspondientes de Diputación Provincial de Zaragoza, a cuyo efecto se giró visita de inspección en fecha 8-02-2017, limitándose a una mera inspección visual del exterior del edificio nº 6 de la C/ Ramón y Cajal, sin acceder a su interior, cuando era conocido por la representación municipal en dicha inspección que lo denunciado se refería a la totalidad del edificio. En consecuencia, el informe emitido se limitó a :

“...instar al Ayuntamiento a que tramite la correspondiente Orden de Ejecución, como primera intervención, con los siguientes términos.

Actuación inmediata en el tratamiento de la reposición de la base del balcón mediante ladrillos macizos anclados y cosidos a la estructura vertical de la losa del balcón situado en planta baja, con el objeto de evitar afecciones a la vía pública.

Dicha actuación consistirá en la retirada y reposición de la base deteriorada del balcón por ladrillo y armadura que configuren la estabilidad del balcón.”

Y consecuencia de ello, el procedimiento de orden de ejecución que se viene siguiendo se está limitando al estado del balcón, cuando reiteradamente la denunciante de la situación viene refiriéndose a la totalidad del edificio, y llegando a solicitar repetidamente :

“1.-Requerir a los propietarios de la casa sita en C/ Ramón y Cajal nº 6 a fin de que en aquellas partes de dicho inmueble que son de su propiedad, lleven a cabo las obras precisas para evitar que el inmueble colapse en ruina.

2.-Subsidiariamente, que declare en situación ruinoso el inmueble sito en calle Ramón y Cajal nº 6, acordando la total o parcial demolición del mismo.”

TERCERA.- Como quiera que, a juicio de esta Institución, tanto el Informe técnico de fecha 19 de junio de 2013, emitido por la Arquitecto de la Comarca, como el emitido por Arquitecto de Diputación Provincial de Zaragoza, que dio lugar a la Providencia de Alcaldía, de 20-02-2017, adolecen de falta de valoración económica de las obras consideradas precisas, debemos recordar las consideraciones que se tienen hechas por esta Institución en varios Expedientes, tanto de oficio, como en relación con quejas individualizadas, en relación con la importancia de tales valoraciones, a los efectos de imposición de multas coercitivas, de ejecución subsidiaria y posterior reclamación a la propiedad, y a los efectos del límite de la obligación de conservación, que es la situación de ruina.

En concreto, podemos recordar aquí las Consideraciones que ya hicimos en Expediente de oficio tramitado por esta Institución, con referencia DI-719/2012-10, como posteriormente en Expte. DI-578/2015-10, éste por queja de particular, entre otros.

En aquellas Consideraciones, señalábamos, y recordamos nuevamente, con remisión correspondiente a la regulación y concreto articulado del recientemente aprobado Texto Refundido de nuestra Ley de Urbanismo de Aragón (ver Capítulo V del Título V, artículos 254 a 263, del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio; antes artículos 251 al 260 de la Ley 3/2009) :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 255.2 de nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo, abre al Ayuntamiento la posibilidad de optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder. Y en cuanto a las multas coercitivas, el art. 256.1 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del coste estimado de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y hasta el máximo total del coste estimado de las obras ordenadas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 256.5).”

Y procede señalar la falta de valoración económica de las obras necesarias, porque nuestra legislación urbanística establece como límite del deber de conservación de la edificación el estado de ruina, situación que se da cuando el coste de las obras a realizar supera un cierto límite respecto al valor del inmueble, excluido el valor del suelo, conforme a lo establecido en art. 254 de la vigente Ley de Urbanismo aragonesa (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio), que en su apartado 3 señala :

“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.”

En cuanto a las ayudas al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuando el valor de las obras supera al de la edificación, recordar lo establecido en legislación urbanística acerca del ofrecimiento de ayuda municipal o autonómica. Dispone el art. 255.4 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprobó el Texto Refundido de nuestra Ley de Urbanismo de Aragón :

“... 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.”

Y en art. 256 del mismo Decreto Legislativo establece :

“1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones,

excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.”

CUARTA.- Aun cuando, a la vista de la información que nos ha ido remitiendo la Secretaria del Ayuntamiento, no cabe hablar, en sentido estricto, de inactividad municipal, como tampoco de incumplimiento del deber de información a esta Institución, y aceptando lo que de laborioso tiene la tramitación de expedientes en materia de conservación de la edificación y, en su caso, de declaración de ruina, especialmente cuando los propietarios son desconocidos, consideramos que la instrucción del procedimiento que nos ocupa parece estar dilatándose en el tiempo por falta del debido impulso de oficio (ex art. 71 de la Ley 39/2015) e incurriendo en deficiencias que pudieran determinar la anulabilidad de su resolución final.

En cuanto a la anómala dilatación del procedimiento, procede recordar que el artículo 21 de la citada Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, establece la obligación de resolver expresamente, en el plazo máximo fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento, plazo que, según dicho artículo, no podrá exceder de seis meses, salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea. A fecha actual, en el caso que nos ocupa, va a cumplirse ya un año desde que tuvo entrada en registro el escrito de denuncia de fecha 3-11-2016.

Reiteramos lo antes dicho, en cuanto al contenido del Informe técnico que sirvió de base a la Providencia dictada por Alcaldía. Y ello, en dos aspectos esenciales. Atendiendo a lo denunciado ante esa Administración local, y a los antecedentes del asunto que ya les constaban, consideramos que procedía recabar el informe técnico sobre el estado de conservación del total del edificio, accediendo al interior del mismo, y nos consta que la denunciante se ha puesto a disposición de esa Administración para acceder al inmueble, del que ella misma es, en parte, propietaria. Y el informe técnico debe ser rigurosamente preciso, en cumplimiento de la normativa urbanística aragonesa de aplicación, en cuanto a la determinación de las concretas obras precisas a realizar por los propietarios, de su valoración económica, y de su plazo de ejecución estimado, si el estado de conservación admite su reparación, mediante la correspondiente orden de ejecución, y, para el caso de superar el límite del deber de conservación, lo que exige la comparación de valoraciones económicas, determinar la

procedencia de la declaración de ruina. A este respecto, debemos recordar que ya en nuestro escrito de fecha 29-06-2017 (R.S. nº 7118, de 4-07-2017) rogábamos al Ayuntamiento : *“solicite informe técnico complementario a DPZ, sobre dichos aspectos, recabando, en su caso, autorización judicial para entrada en la parte del inmueble que no es propiedad de la denunciante de la situación (al estar ésta dispuesta a facilitar el acceso a su parte del inmueble) para comprobación de su estado interior, y determinación de las obras a ejecutar, valoración y plazo para su consignación en orden de ejecución”*. A tenor de lo indicado en apartado Sexto del Informe de Secretaría, de fecha 9-08-2017, a esta Institución, el Ayuntamiento dispone de su propio técnico municipal, pero nada se nos ha informado, hasta la fecha, dos meses más tarde, acerca de si se ha efectuado visita o no, ni de si se ha emitido informe o no.

En ese mismo escrito, de 29-06-2017, solicitábamos aclaración, que no se nos ha dado, acerca de *“la razón de no haberse practicado notificación de la Providencia de Alcaldía incoando Expediente de orden de ejecución a quien, como propietaria colindante (y en parte del propio inmueble nº 6) era parte interesada en el procedimiento, y tiene presentado a ese Ayuntamiento escrito de fecha 20-04-2017, registrado a través del Registro General del Gobierno de Aragón, en fecha 25-04-2017 (E20170226556), y al que no se ha dado respuesta alguna, al parecer”*, y que lo ha vuelto a solicitar en el último remitido por mismo conducto, con fecha 13-07-2017 (E-20170390557).

En cuanto a la práctica de notificaciones al Sr. Z... F..., y tras los intentos fallidos de los que se nos informaba por Secretaría del Ayuntamiento, valoramos positivamente la investigación realizada, a través del INE, y confiamos en que las sucesivas notificaciones, a partir del completo informe técnico al que antes nos hemos referido y consecuente orden de ejecución (no limitada al mero estado del balcón), sean atendidas en su domicilio actual, y en caso de no serlo así, se practiquen por los medios previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común (arts. 40 a 45), mediante publicación de anuncio en Boletín Oficial.

QUINTA.- En cuanto a las relaciones jurídico-privadas y obligaciones que puedan corresponder a los copropietarios del total inmueble, por razón de su participación en dicha titularidad, esta Institución se remite a las actuaciones que por los mismos puedan plantearse ante la Jurisdicción civil ordinaria.

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 EL FRASNO, para que, atendiendo a las consideraciones precedentes :

1.- En subsanación de las deficiencias señaladas en los informes técnicos a los que se ha hecho referencia en antecedentes, se recabe de los Servicios técnicos municipales, o de asistencia técnica provincial, nuevo informe completo del estado de la totalidad de inmueble nº 6 de C/ Ramón y Cajal, determinando concretamente las obras a que vienen obligados los propietarios, como deber de normal conservación del edificio, la valoración económica de las obras precisas y necesarias para dar cumplimiento a dicho deber legal de conservación, y plazo estimado para su ejecución, y, para el caso de que las obras precisas superasen el límite del deber legal de conservación, determinar la procedencia, o no, de la declaración de ruina.

2.- Atendiendo a lo expresamente solicitado por la persona denunciante (y en parte propietaria) del mal estado del inmueble antes citado, se le tenga por interesada a todos los efectos de notificaciones de las actuaciones y resoluciones administrativas municipales en dicho procedimiento, conforme a lo dispuesto en art. 4 de la vigente Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común.

3.- En cuanto a la práctica de notificaciones al Sr. Zamora Flores, y tras los intentos fallidos de los que se nos informaba por Secretaría del Ayuntamiento y por su Alcaldía, a partir del completo informe técnico al que antes nos hemos referido y consecuente orden de ejecución (no limitada al mero estado del balcón), sean practicadas por los medios previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común (arts. 40 a 45), y, en caso de resultar nuevamente fallidas, mediante publicación de anuncio en Boletín Oficial.

4.- En cumplimiento de lo establecido en art. 71 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, se impulse de oficio el procedimiento, hasta dar resolución expresa y congruente, conforme a lo establecido en art. 21 y 88 de dicha Ley, en relación a solicitud dirigida por interesada a esa Administración, de fecha 3 de noviembre de 2016 (con R.E. 8-11-2016), y reiterada mediante escritos de fechas 20-04-2017 y 11-07-2017.

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 25 de octubre de 2017

EL JUSTICIA DE ARAGÓN (e.f.)

FERNANDO GARCÍA VICENTE