



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202200006112

29 AGO 2022

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q22/510/02

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Zaragoza
quejasjusticiadearagon@zaragoza.es

ASUNTO: Sugerencia relativa a la situación de peligro de un inmueble.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 5 de abril de 2022, se registró una queja en la que se exponía la situación de peligro que existía en un inmueble, en el que residían, entre otras personas, un dependiente y una menor, por lo que se reclamaba una intervención del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

En concreto, el señor promotor de la queja expuso lo siguiente:

«Primero.- La Inspección Técnica de Edificios se encuentra sin informe favorable (ha transcurrido en exceso el plazo de diez años para pasarla desde la anterior inspección) por los reiterados desprendimientos de la cornisa interior de la parcela, el pésimo estado de la cubierta (tejado) y las humedades existentes, cuyo presupuesto de reparación alcanza casi el monto total de cincuenta mil euros (Iva incluido), ante el estado de peligrosidad existente que afecta a la seguridad.

Segundo.- El arrendador se ha negado, hasta ahora, insistimos, a pesar de la obligatoriedad de pasar favorablemente la Inspección Técnica de Edificios, a realizar las reparaciones y saneamientos meritorios (el problema de la seguridad sigue sin solucionar), es más, no nos ha autorizado a la realización del saneamiento, a su costa, del cableado eléctrico y a poner los oportunos elementos de seguridad.

Tercero.- Los hechos han sido puestos de manifiesto al Ayuntamiento de Zaragoza (Urbanismo), cuyo expediente y registro de entrada, han sido ut supra indicados (...).

Cuarto.- Por ello, se pone de manifiesto la inactividad del Ayuntamiento de Zaragoza (Urbanismo) (desde el 3 de enero de 2022 que fue registrado el primer escrito del expediente susodicho) y se solicita la intervención del Justicia de Aragón (...).»



SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información sobre el particular al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que remitió el siguiente informe fechado a 22 de julio de 2022:

«En respuesta a la solicitud de información sobre la situación del inmueble situado en la calle (...), se informa:

En expediente 133/2022 del Servicio de Inspección Urbanística se han realizado recientemente los siguientes trámites:

- . Visita de inspección el edificio por la Sección Técnica de Edificación e informe de fecha 20 de mayo de 2022 y del que se adjunta copia con el presente informe.*
- . Aprobación por acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 20 de junio de 2022, de la orden de ejecución para actuar la revisión de cubierta, humedades existentes en la edificación y reparación, en el plazo de 3 meses dirigido al a propiedad de la finca.*
- . Actualmente, se encuentra en trámite de publicación en BOE».*

El informe precitado de 20 de mayo de 2022 presenta la siguiente literalidad: *«Se trata de una edificación de planta baja con un patio posterior, situado en suelo urbano consolidado con una calificación urbanística A1/2.*

Constructivamente, presenta una cubierta a dos aguas, formada por rollizos de madera y cañizo. La cornisa que recae sobre el patio interior se ha desprendido puntualmente, no siendo observable el estado del faldón. La fachada principal aparenta un buen estado de conservación presentando la fachada posterior manchas de humedad. Por otra parte, se hace notar que, en el momento de la inspección, la vivienda no reúne unas condiciones higiénico sanitarias aceptables, con una importante presencia de gatos y perros. Por tanto, procede requerir a la propiedad que, bajo la dirección técnica que deberá acreditarse en el presente expediente, realice la revisión de la cubierta y humedades existentes en la edificación y proceda a su reparación. No se adjunta valoración económica, dado que se desconoce el alcance de las obras a ejecutar.

Asimismo, se requiere la tramitación de la Inspección Técnica de la Edificación favorable, debiendo acreditarse en el presente expediente que se ha tramitado la misma. Si precisa la realización de obras, fuera de las indicadas en el párrafo, deberá solicitar el Título Habilitante de Naturaleza Urbanística que precise.

Por último, a la finalización de las obras requeridas, deberá aportar al presente expediente certificado técnico, visado por el correspondiente colegio profesional, que acredite la ejecución de las mismas».

TERCERA.- En fechas recientes, el señor promotor de la queja dio cuenta a esta Institución de unos daños personales provocados, según se ha manifestado, por el estado del inmueble, lo que llevó a que se remitiera un escrito desde el Justicia de Aragón al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza para que adoptara, con la mayor urgencia, y si procediere, las medidas de seguridad que fueran aplicables.



II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- De la información suministrada por la Corporación, cabe deducir que se ha dictado por el Ayuntamiento una orden de ejecución de obras de conservación en el inmueble objeto de la queja, con el fin de revisar y reparar la cubierta y humedades de inmueble, habiéndose ofrecido para ello un plazo de tres meses.

Asimismo, se ha declarado en el informe municipal que la orden de ejecución «se encuentra en trámite de publicación en el BOE», por lo que parece que no se habría podido materializar una notificación personal.

De acuerdo con lo expuesto, y teniendo en cuenta los nuevos hechos señalados por el señor promotor de la queja en relación con el accidente sufrido, debe sugerirse por esta Institución que se adopten las medidas de seguridad en el inmueble con la máxima prontitud y eficacia posibles, en evitación de daños a las personas y bienes; todo ello, en aplicación de los arts. 254 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. A estos efectos, sería aconsejable que se realizara una notificación personal a la propiedad del inmueble de las eventuales órdenes que pudieran dictarse (evitando en la medida de lo posible la notificación en el BOE del art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), así como que se valorara la previsión de un plazo de ejecución breve, en función de las circunstancias puestas de manifiesto por el promotor de la queja. Igualmente, debería evaluarse si resulta necesario la adopción de alguna medida inmediata, en función de una eventual situación de peligro inminente.

Por otro lado, y habiéndose expuesto que está pendiente la tramitación de la Inspección Técnica de la Edificación (según consta en el informe de 20 de mayo de 2022), se sugiere a la Corporación que se proceda a adoptar las actuaciones necesarias para cumplimentar la legalidad en este punto.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se **SUGIERE** al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza lo que sigue:

1.- Que se adopten las medidas de seguridad en el inmueble objeto de la queja con la máxima prontitud y eficacia posibles, en evitación de daños a las personas y bienes. A estos efectos, sería aconsejable que se realizara una notificación personal a la propiedad del inmueble de las eventuales órdenes de ejecución de obras que pudieran dictarse (evitando en la medida de lo posible la notificación en el BOE del art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), así como que se valorara la previsión de un plazo de ejecución breve, en función de las circunstancias puestas de manifiesto por el promotor de la queja.

2.- Que se proceda a adoptar las actuaciones necesarias para cumplimentar la legalidad en relación con la inspección técnica de edificios.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 29 de agosto de 2022



P.A. Javier Hernández García
Lugarteniente del Justicia