



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202400007143

30 JUL 2024

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q23/1723/03

**Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Teruel**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

LO1442160 / O00011914

ASUNTO: Sugerencia relativa a la situación de varios inmuebles de la Calle San Francisco y de su entorno de la ciudad de Teruel.

I.-ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 21 de diciembre de 2023 tuvo entrada en esta Institución una queja en la que se expresaba la preocupación existente por parte de una Comunidad de Propietarios sobre la situación de los inmuebles sitios en calle san Francisco, 18 y Plaza Cristo Rey, 2, así como por el incumplimiento del deber de conservación de la calle Callejón de la Colina.

En la queja, se relataba, en concreto, lo siguiente:

«En representación de la Comunidad de Propietarios de la calle San Francisco número (...), expone: Ante la inactividad (...) del Ayuntamiento por las denuncias presentadas por esta Comunidad y sus vecinos a lo largo de los años 2006, 2017, 2023, y el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de los decretos que él mismo dicta (...), los vecinos pedimos al Justicia de Aragón, que invite al Ayuntamiento a cumplir con sus obligaciones y a actuar de inmediato para poner solución a nuestros problemas.

Hechos:

-En febrero de 2006, (...) presentó escrito denunciando las condiciones de ruina e insalubridad del edificio de la calle San Francisco 18, produciendo filtraciones y humedades en los garajes de la calle San Francisco 16. Por esta denuncia, se abrió expediente 315/2006 GU. En este expediente se hicieron averiguaciones de

1/14



propietarios y finalmente se quedó paralizado hasta el 2011, que debido a la apertura de otro expediente 756/2009 GU, se reinicia, pero finalmente el Ayuntamiento deja el expediente en el olvido.

-En julio de 2009, uno de los propietarios del inmueble de San Francisco 18 denuncia al Convento (...) por filtraciones y por el derrumbe de uno de los muros se abre expediente por parte del Ayuntamiento 756/2009 GU y eso hace que se reabra el expediente 315/2006 GU, pero finalmente se quedan los dos paralizados.

-La Comunidad de Propietarios San Francisco 16 presentan un escrito al Ayuntamiento en mayo de 2017 denunciando nuevamente las filtraciones, de ahí se abren dos expedientes:

1.-El Expediente 18/2017/DCONS, abierto en relación con el inmueble del convento, sito en Plaza Cristo Rey 2, de Teruel, propiedad de (...)

El expediente se abre 2 años y 9 meses después de la denuncia. Se dictan varios decretos 287/2000, de 4 de febrero, Decreto 1433/2020, de 25 de junio. Tras la valoración del coste aproximado por los Servicios Técnicos de Urbanismo, se dicta el Decreto 3355/2020, de 17 de diciembre de 2020, imponiéndose una primera multa de 490 euros a las (...) Convento (...).

En los Decretos les indican que tienen que realizar las obras para evitar el vertido de aguas pluviales a las fincas colindantes y le informan que de no ser así también se podría abrir un expediente sancionador, que no se ha hecho nada.

2.-El Expediente 19/2017/DCONS, abierto en relación con el inmueble en Calle San Francisco 18. El resumen es:

Los propietarios son "Herederos" de (...) y el Obispado, que es un propietario de un 44%. Hay como antecedentes los expedientes 315/2006 G, 756/2009 G.

Se dictan varios decretos, el decreto 1641/2018, de 15 de junio de 2018, por el que se inicia procedimiento de deber de conservación y se ordena de forma urgente la limpieza del inmueble sito en C/ San Francisco, 18.

Se dicta Decreto 2055/2019, de 23 de agosto de 2019, imponiéndose una primera multa de 200 euros en relación con el incumplimiento de la orden de limpieza. El



obispado pagó la multa coercitiva, pero el 11 de diciembre de 2019 interponen recurso de reposición contra la multa.

Hay que destacar que el Ayuntamiento en sus decretos en el apartado sexto dice: que tras el plazo de un mes si los propietarios no realizan las obras indicadas y ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el Ayuntamiento de forma subsidiaria, podrá realizar la ejecución e incluso la expropiación del inmueble también indica que se puede abrir un expediente sancionador como consecuencia de los daños.

(...)

-El día dieciséis de junio de 2023 volvemos a emitir un escrito al Ayuntamiento recopilando las anteriores denuncias y nuevas fotos.

Señalar que el inmueble n.º 18 está justo enfrente del edificio San Francisco 21, que el pasado 13 de junio se derrumbó.

(...)

Tampoco cumple con el deber de conservación de la calle Callejón de la Colina que se encuentra entre los Conventos y la Calle San Francisco y que están en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel como calle.

Adjunto:

- Denuncia del día 16/06/2023 que incluye denuncias anteriores, fotografías y decreto 1641/2018 del expediente 19/2017/DCONS y decreto 287/2020 del expediente 18/2017 DCONS.*
- Decreto 3355/2020 expediente 18/2017DCONS.*
- Solicitud del estado de los expedientes y respuesta del Ayuntamiento.*
- Vídeo para que vean la situación de los inmuebles.*

Si en algún momento necesitan, más documentación como expedientes anteriores, informe de empresa de aguas, no duden en contactar conmigo».



SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla, efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 3 de enero de 2024 un escrito al Ayuntamiento de Teruel recabando información sobre la situación ruinoso y de peligro de los dos inmuebles de referencia.

TERCERO.- La respuesta del Ayuntamiento del Teruel se recibió el 26 de abril de 2024 y en ella hacía constar, textualmente, lo siguiente:

«En contestación a su solicitud de información dentro del expediente Q23/1723/02, iniciado en virtud de una queja de la Comunidad de Propietarios de la calle San Francisco número (...) de Teruel informamos del estado de tramitación de los expedientes municipales a los que se refiere la misma.

Por lo que se refiere al Expediente 18/2017/DCONS sobre el estado del inmueble situado en la plaza de Cristo Rey, 2 de Teruel, acompañamos el informe emitido por la arquitecta municipal en fecha de 24 de abril de 2024 poniendo de manifiesto que se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 246/2024, en el que se ordenaba la limpieza y comprobación del buen funcionamiento de la canalización existente para la evacuación de aguas pluviales existente en el patio del edificio situado en el inmueble.

En cuanto al Expediente 19/2017/DCONS relativo a las condiciones de salubridad y seguridad en solar sito en c/ San Francisco 18, el día 24 de abril de 2024 se acompaña escrito solicitando informe técnico sobre si se ha dado o no cumplimiento a las órdenes dadas a la propiedad del inmueble, en el Decreto n.º 1641/2018, de 15 de junio:

“Segundo.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en Calle San Francisco, 18, Ref. Catastral: (...), de Teruel, por urgencia justificada, la realización de las siguientes actuaciones:

- Limpieza de la vegetación y retirada de enseres y restos de construcciones con el fin de conseguir las condiciones óptimas de salubridad.”

Y en el Decreto nº 2055/2019, de fecha 23 de agosto:



“Quinto.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en Calle San Francisco, 18, de Teruel, (Ref. Catastral: 0677517XK6607H0001AW), la realización de las siguientes actuaciones:

- Presentación del Informe de Evaluación del Edificio en los términos que establece la ordenanza Municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios del Municipio de Teruel.”

Asimismo, se pide informe sobre la solicitud de ruina expresada por el interesado en la documentación aportada en fecha de 23 de abril de 2024.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Como se ha expuesto más arriba, el contenido de la queja que nos ocupa, hace referencia a la inactividad del Ayuntamiento de Teruel ante las diferentes solicitudes y denuncias formuladas desde el año 2006 al 2023, en relación con el estado de los inmuebles sitos en la Calle San Francisco nº18 y Plaza Cristo Rey nº2, sitos ambos en el término municipal. A su vez, se hace referencia al incumplimiento por parte del Ayuntamiento de sus propias resoluciones al respecto, y de su deber de conservación de la Calle Callejón de la Colina, incluida en el PGOU, según se dice, con dicha calificación urbanística.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Teruel nos ha informado de las actuaciones desarrolladas por la Corporación Municipal, tal como consta en en nuestro expediente.

Así, como se recoge en el documento/resumen de expedientes que se aporta, las denuncias presentadas entre febrero de 2006 y mayo de 2017, dieron lugar a la apertura de diferentes procedimientos.

Así las cosas, en fecha 22 de mayo de 2017, se presentó un nuevo escrito reiterando el contenido de las quejas presentadas con anterioridad, de conformidad con lo que sigue:



a)Se solicitaba del Ayuntamiento que requiriese a los propietarios del edificio Plaza Cristo Rey número 2, para la recogida y canalización de agua procedente de la lluvia.

b)También se solicitaba la limpieza, eliminación de la maleza.....del solar sito en la calle San Francisco, 18.

c)Igualmente se pretendía la revisión de posibles fugas, obstrucciones, atascos o cualquier otro problema que pudiera existir en el sistema de recogida de aguas y alcantarillado.

TERCERA.- Ante las denuncias presentadas, se acordó la iniciación de dos expedientes:

1-Expediente 18/2017/DCONS, en relación al inmueble sito en Plaza Cristo Rey, 2, y

2-Expediente 19/2017/DCONS, en relación al inmueble sito en la calle San Francisco, 18.

CUARTA.- En el expediente 18/2017/DCONS, (el primero de los mencionados), abierto en relación al mal estado del Convento, sito en Plaza de Cristo Rey, 2, que produciría humedades con afección a terceros, el Ayuntamiento dictó el Decreto 287/2020, en el que se inició procedimiento de deber de conservación, con trámite de audiencia y orden de canalización de aguas pluviales en el patio del edificio, en los términos advertidos por los Servicios Técnicos y previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel.

Posteriormente se dictó el Decreto 1433/2020, por el que se ordena la canalización correcta de aguas pluviales, previa presentación del proyecto correspondiente informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de



Teruel, todo ello, en los términos indicados en los Informes de los Servicios Técnicos Municipales.

Mediante Decreto 3355/2020, de fecha 17 de diciembre de 2020, se resolvió:

- a) Imponer a (...) Convento (...) una multa de 490 euros.
- b) Reiterar la orden dada en Decreto 1433/2020 que incluye la realización de la siguiente actuación:

«Para evitar el vertido de aguas pluviales en las fincas colindantes se deberá realizar una canalización para su recogida y vertido, previa obtención de informe favorable de la Comisión Provincial de patrimonio Cultural de Teruel en relación a la documentación técnica que debe de aportar el interesado. (...)»

Se otorgaba el plazo de un mes a los propietarios, para realizar las obras indicadas en el punto anterior y proceder a la apertura de expediente sancionador por incumplimiento del deber de conservación.

Con fecha 16 de junio de 2023 se reiteró la denuncia presentada por filtraciones provenientes del inmueble que nos ocupa.

Finalmente, con fecha 17 de enero de 2024 se dictó el Decreto 246/2024, el cual dispuso:

«la realización, con carácter de urgencia, de los trabajos de limpieza y comprobación del buen funcionamiento de la canalización existente para la evacuación de aguas pluviales en el patio del edificio»,

concediendo el plazo de un mes para proceder a la ejecución de las actuaciones ordenadas y requerimiento de comunicación tanto del inicio como del final de las obras. Documentación técnica que es aportada por el arquitecto de la propiedad el inmueble.

La Unidad de Control Urbanístico del Ayuntamiento emitió con fecha 24 de abril de 2024 un informe técnico, tras realizar la correspondiente visita de comprobación del inmueble, en el que podía leerse que:



«se comprueba que se ha llevado a cabo la limpieza del patio y el sellado de las juntas entre los encuentros con el muro de cerramiento de dicho patio».

Con ello, se dio por cumplido lo ordenado en Decreto 246/2024, lo que supone la finalización del expediente.

QUINTA.- Por su parte, en el expediente 19/2017/DCONS, instruido en relación a las condiciones de salubridad y seguridad del edificio en calle San Francisco, 18, el Ayuntamiento dictó el Decreto 1641/2018, de 15 de junio, iniciando procedimiento del deber de conservación respecto a las condiciones de seguridad y salubridad del inmueble, en el que se ordenó a los propietarios, de forma urgente:

«la limpieza de la vegetación y retirada de enseres y restos de construcciones con el fin de conseguir las condiciones óptimas de salubridad ».

En la misma resolución se establecía que

«La duración máxima del procedimiento será de tres meses desde el acuerdo de iniciación. Transcurrido el plazo señalado, se producirá su caducidad, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los que podría suspenderse el plazo máximo para resolver y notificar.»

Finalmente, mediante Decreto 2055/2019, de 23 de agosto, se ordenó a los propietarios del inmueble:

«la presentación del informe de Evaluación del Edificio en los términos que establece la Ordenanza Municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios del Municipio de Teruel».

Con fecha 24 de abril de 2024 se solicitó por parte de la Unidad de Control urbanístico del Ayuntamiento:



«la emisión de informe sobre el cumplimiento de las órdenes dadas a la propiedad del inmueble en el Decreto 1641/2018 y Decreto 2055/2019 anteriormente referido, así como sobre la solicitud de ruina expresada por el interesado»

SEXTA.- A la vista de lo expuesto y, destacando que de conformidad con la información obrante, cabe entender que, en principio, se habría resuelto el problema de canalización del Convento próximo al lugar de los hechos; procede comenzar recordando las consecuencias del deber de conservación de las propiedades inmobiliarias en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.

Así, se considera procedente traer a colación algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución y otras medidas dirigidas a garantizar el cumplimiento del referido deber de conservación.

El artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local establece que:

«El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.»

Asimismo, el artículo 254.1 y 2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA) establece que:

«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 a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.»

Resulta igualmente de aplicación el artículo 255 del TRLUA:

«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.»

A ello hay que añadir el contenido del artículo 258.2 del TRLUA que señala que :

«incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.»

SÉPTIMA.- Entre las cuestiones denunciadas, se encuentra la situación del inmueble sito en calle San Francisco 18, del que está pendiente un informe



solicitado por la Unidad de Control urbanístico del Ayuntamiento, en fecha 24 de abril de 2024:

«sobre el cumplimiento o no de las órdenes dadas a la propiedad del inmueble, así como sobre la solicitud de ruina expresada por el interesado».

En función del referido informe y de otras actuaciones inspectoras que puedan materializarse, la Corporación debería llevar a efecto sus potestades de conservación de la propiedad inmobiliaria (art. 255 del TRLUA).

Nótese que, en función de las circunstancias del caso, la inactividad de los Ayuntamientos en materia de conservación podría, si procediere, determinar el nacimiento de una responsabilidad administrativa, como así ha venido a decir el Tribunal Supremo, por ejemplo en la Sentencia de 15 de junio de 2002, en donde se enjuicia la falta de ejercicio por el Ayuntamiento de sus potestades urbanísticas de ejecución subsidiaria de obras para evitar daños y perjuicios causados en edificios.

Complementariamente, esta Institución considera que, del contenido de la queja presentada, unido a las informaciones posteriormente aportadas por quien ha promovido la queja, cabe apreciar que, en principio, los problemas descritos en la misma, relativos a las condiciones de ruina e insalubridad del edificio en calle San Francisco 18 y a la deficiente canalización de las aguas pluviales en el edificio de plaza Cristo Rey 2, no sólo podrían afectar a dichos edificios, sino que podrían ser varios los inmuebles de la zona los que podrían sufrir problemas de filtraciones, grietas en muros, falta de limpieza, etc.

Esta situación, según parece, ha dado lugar a la creación de un grupo de trabajo de la calle San Francisco y alrededores, integrado por vecinos y asociaciones, tanto de la propia calle, como del Camino de la Estación y el Barrio del Carmen, que se han reunido con el Ayuntamiento, reclamando de la Corporación una solución integral y global a la zona.



OCTAVA.- En relación con la cuestión recogida en la queja en la que se hace referencia al incumplimiento por parte del Ayuntamiento del deber de conservación de la calle Callejón de la Colina, calle incluida de acuerdo con lo consignado en la queja en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, se debe recordar que entre las competencias propias del municipio, se encuentran los servicios de limpieza viaria, protección de la salubridad pública, alumbrado público, etc.

La concreta delimitación competencial ha sido regulada a través de leyes estatales y autonómicas, que pasamos a exponer.

Así, el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye a los municipios una amplia capacidad genérica de actuación para promover actividades y prestar los servicios públicos que afecten no sólo a las necesidades, sino también a las aspiraciones de la comunidad vecinal. De estas competencias, esta ley selecciona determinados servicios que, por su naturaleza básica y elemental, deben ser atendidos con carácter obligatorio por los municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas (artículo 26).

Por su parte, la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, en su artículo 42 establece el marco competencial del municipio:

«1. Los municipios, en el ejercicio de su autonomía y en el ámbito de sus competencias, pueden promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. »

Y, en su artículo 44, la Ley 7/1999 también establece un listado de servicios municipales obligatorios del siguiente modo:

«Los municipios, por sí mismos o asociados a otras entidades locales y, en su caso, con la colaboración que puedan recabar de otras Administraciones Públicas, prestarán, como mínimo, los siguientes servicios:



- a) *En todos los municipios: Abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado y tratamiento adecuado de las aguas residuales; alumbrado público; cementerio y policía sanitaria mortuoria; recogida, transporte y eliminación de residuos urbanos; pavimentación y conservación de las vías públicas, limpieza viaria, acceso a los núcleos de población; gestión de los servicios sociales de base; control sanitario de alimentos, bebidas y productos destinados al uso o consumo humano, así como de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana y de industrias, actividades y servicios, transportes, ruidos y vibraciones, y garantizar la tranquilidad y pacífica convivencia en los lugares de ocio y esparcimiento colectivo.*
- b) *En los municipios con una población superior a los 2.000 habitantes-equivalentes, computados de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente, además: Tratamiento secundario o proceso equivalente de las aguas residuales urbanas. No obstante, las aguas residuales de aquellos municipios de más de 10.000 habitantes equivalentes que viertan a «zonas sensibles» deberán ser sometidas a un tratamiento más riguroso que el secundario.*
- c) *En los municipios con una población superior a 5.000 habitantes, además: Parque público, biblioteca pública, mercado e implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos urbanos.*
- d) *En los municipios de población superior a 20.000 habitantes, además: Protección civil, la gestión de las ayudas sociales de urgencia, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público.*
- e) *En los municipios de población superior a 50.000 habitantes, además: Transporte colectivo urbano de viajeros y protección del medio ambiente.»*

Por tanto, la conservación y mantenimiento de las vías públicas es un servicio que debe ser atendido con carácter obligatorio por los municipios en cuanto que constituyen bienes de uso público local cuya conservación y policía son competencia de las administraciones municipales.



III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, y a la espera del resultado del informe solicitado por la Unidad de Control urbanístico del Ayuntamiento en relación a la situación del inmueble referido en la queja, **SE SUGIERE** al Ayuntamiento de Teruel lo siguiente:

Primero.- Que se supervise el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas de salubridad y seguridad de los inmuebles referidos en la presente queja, mediante el ejercicio de las potestades urbanísticas que fueran procedentes a tal efecto.

Segundo.- Que se valore la posibilidad de acometer por parte del Ayuntamiento una actuación integral en la zona de la calle San Francisco.

Tercero.- Que se valore si procede realizar actuaciones de conservación y mantenimiento del callejón mencionado en la queja.

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 julio de 2024



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón