

Hechos jurídicos relevantes

La Comunidad Autónoma declara Bienes de Interés Cultural tres inmuebles del casco histórico de Albarracín. Meses después, la Comarca de *Sierra de Albarracín* convoca unas subvenciones cuyo objeto, según consta en la convocatoria, *es la rehabilitación de edificios de la comarca, con preferencia para aquéllos que tengan valor cultural.*

1. El señor José S., propietario de un inmueble declarado BIC, solicita una subvención, dado que el edificio de su propiedad presenta desperfectos en la fachada visible desde la vía pública.
 - Su solicitud es rechazada con el argumento de que tales deterioros son solamente achacables al **incumplimiento reiterado del deber de conservación por el actual y anteriores propietarios.**

Art. 251.-Deber de conservación. 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. (Art. 201.1 L.U.A.). 2. Este deber urbanístico de conservación se configura como parte integrante del derecho de propiedad inmobiliaria, delimitado bajo el prisma de la función social a que hace referencia el artículo 33 de la Constitución Española. 3. El deber de conservación así configurado tendrá un doble objetivo: la necesidad de mantener los edificios en buenas condiciones y, adicionalmente, proteger la llamada "imagen urbana". 4. La vigilancia y control del deber de conservación corresponde al Ayuntamiento, asistido directamente de los Servicios Municipales en el área de sus competencias. 5. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo primero, de acuerdo con la actividad de policía y seguridad que la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, encomendada a los municipios. 6. Las órdenes de ejecución sólo podrán imponer la realización de las obras estrictamente necesarias para mantener las indicadas condiciones, y deberán responder a los principios de proporcionalidad y congruencia que presiden la actividad de intervención administrativa. Art. 252.-Procedimiento

1. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2. Si se formulase denuncia, los Servicios Técnicos Municipales practicarán la inspección del edificio, terreno o instalación y emitirán un informe que constará de los siguientes apartados: a) Descripción de los daños denunciados y cuanto pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos. b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados, así como su presupuesto. c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente, si existe.

3. Idénticos apartados contendrá el informe de los Servicios Técnicos Municipales si el procedimiento se iniciase de oficio.

4. Instruido el procedimiento, se concederá a los interesados un plazo, no inferior a diez días ni superior a quince días, a efectos de que puedan presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro. En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en el art. 252.2 L.U.A. respecto al contenido del expediente en el que se dé audiencia a los interesados.

5. El Ayuntamiento concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en función de las obras ordenadas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual

sin haberlas ejecutado, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder. La imposición de multas coercitivas tendrá los límites fijados en el art. 256.1 L.U.A. 6. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

El régimen sancionador se establece en el Art.274 y ss. LUA, y califica como infracciones leves: c. El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

Graves: g. El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el [artículo 251.3](#).

7. En caso de optar por la ejecución subsidiaria, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto si la naturaleza de la obra así lo exigiese, llevándose a cabo la ejecución por el propio Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme al procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, pudiendo dicho importe liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. 3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Art. 253.-Subvenciones.

1. De conformidad con el artículo 253.1 L.U.A., 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 Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto**. 2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo. 3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización. 4. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Ayuntamiento pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en este artículo o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

Respecto a la ley 5/2011, de 10 de marzo, del Patrimonio de Aragón

Artículo 64. Obligación general. Los titulares de los órganos competentes que tengan a su cargo bienes o derechos del patrimonio de Aragón, así como los titulares de cualesquiera derechos sobre los mismos, están obligados a velar por su conservación y defensa, en los términos establecidos en la legislación estatal básica y de aplicación general y en este Título.

Respecto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

Artículo 39.2. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Artículo 36.1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes. 3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el inventario general no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1 de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

2. El señor Carlos M., propietario de otro de los BIC, solicita la misma subvención, aunque su edificio no precisa de ninguna actuación a primera vista.
 3.
 - Tras algunas dudas, utiliza la subvención en la demolición parcial y reparación de lo subsistente de unas antiguas cuadras, situadas al otro lado del patio trasero del edificio y excluidas de la declaración de BIC.
 4. Enterados tardíamente de la existencia de una convocatoria a punto de caducar, dos de los propietarios de un tercer inmueble situado en la Calle de Molina deciden solicitar la subvención. No obstante, puesto que solamente son dos de los cinco copropietarios del inmueble, condicionan su solicitud y la efectiva realización de las obras de reparación a que presten su consentimiento los restantes copropietarios, comprometiéndose a devolver la subvención en caso contrario.
 - La tramitación de su solicitud es suspendida, comunicándoles la Administración que disponen de un plazo de diez días para presentar el consentimiento de los restantes copropietarios.
 - Finalmente, uno no pudo ser hallado, pero la subvención se otorgó argumentando el “gran valor arquitectónico del edificio y la relevancia que en el paisaje urbano tiene debido a su situación privilegiada”.
- Siete meses después, el inspector comarcal, por denuncia del *Técnico de Patrimonio Cultural de la Comarca*, emite un **informe en el que propone revocar la subvención concedida a don Carlos M. por incumplimiento y el inicio de procedimiento sancionador.**

Réplica de D. Carlos M:

- El interesado denuncia ante el Consejo Comarcal la existencia de un claro favoritismo hacia otros beneficiarios.
- Califica de ilegal la subvención otorgada para rehabilitar la fachada del inmueble de la calle de Molina, tanto en su otorgamiento como por la falta de seguimiento de las actuaciones realizadas.
- y solicita que, si se le retira la subvención, se retire también la dada a los otros propietarios y se inicie un procedimiento sancionador también contra ellos.

CUESTIONES.

1. **¿Le parece suficientemente fundada la decisión de denegar la subvención a José S.? ¿Podría impugnar el otorgamiento de la subvención a los otros solicitantes?**

En mi opinión NO, sin perjuicio de los requisitos establecidos en la base o convocatoria de la subvención referida, en este supuesto creo necesario establecer dos fases o etapas distintas:

En primer lugar, el deber de conservación legal que se establece en la ley Urbanística de Aragón 3/2009, y que según se desprende de la lectura y la argumentación esgrimida por la administración pública concedente para denegar la subvención, esta no se produce.

En segundo lugar, el deber de conservación existente desde el momento en el que le es concedida su condición de Bien de Interés Cultural – *En adelante BIC*-

Tanto en el primer caso como en el segundo, aunque la legislación aplicable – *que ya se ha establecido con detalle en la exposición de los antecedentes jurídicos*- difiere por la naturaleza del bien, lo cierto es que existe un deber subsidiario, por parte del ente administrativo aludido, para su conservación. Para ello la ley les brinda una serie de herramientas o potestades que van desde la ejecución subsidiaria a la imposición sancionadora. Por tanto, y en vista de estas circunstancias, considero que salvo que así se haya acordado expresamente en las bases reguladoras de la subvención, este motivo no cabe esgrimirlo. Salvo que concurra alguna de las circunstancias expresas en el Art.13.2 de la ley 38/2003 General de Subvenciones.

En mi opinión SI que se podría impugnar la beca a los otros solicitantes puesto que los criterios que se han seguido para su concesión son irregulares (en especial, por la existencia de arbitrariedad por parte de la administración concesora y no cumplir con los requisitos de las bases reguladoras). La nulabilidad del acto viene dada en el Art.62.e de la ley 30/1992 se establece que serán nulos de pleno derecho los actos: “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

2. **¿Podía la Administración actuar como lo ha hecho en el otorgamiento de la subvención a los copropietarios de la calle Portal de Molina?**

En mi opinión NO, si bien el Art.11.3 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones establece que:

3. Cuando se prevea expresamente en las bases reguladoras, podrán acceder a la condición de beneficiario las agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, las comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica o patrimonio separado que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo los proyectos, actividades o comportamientos o se encuentren en la situación que motiva la concesión de la subvención.

Cuando se trate de agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas sin personalidad, deberán hacerse constar expresamente, tanto en la solicitud como en la resolución de concesión, los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de subvención a aplicar por cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios. En cualquier caso, deberá nombrarse un representante o

apoderado único de la agrupación, con poderes bastantes para cumplir las obligaciones que, como beneficiario, corresponden a la agrupación. No podrá disolverse la agrupación hasta que haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en los [artículos 39 y 65 de esta Ley](#).

Las comunidades de bienes puedan ser beneficiarios de la concesión, se exigen varios requisitos para ello a la hora de presentar la solicitud en plazo, entre ellos la elección de un representante y la constancia expresa de la totalidad de ellos.

Dado que este requisito no se da, el Art.23.5 de la ley establece:

5. Si la solicitud no reúne los requisitos establecidos en la norma de convocatoria, el órgano competente requerirá al interesado para que la subsane en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, indicándole que si no lo hiciese se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el [artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común](#).

Como no existe la subsanación exigible por la ley, la concesión hacía la misma debió ser desestimada.

3. ¿Podría revocarse la subvención concedida al Sr. Carlos M.? ¿Con qué consecuencias? ¿Cabría un procedimiento sancionador?

El Art.43 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones establece que:

“Procede la revocación de la subvención cuando, posteriormente a la resolución de concesión válida y ajustada a derecho, el beneficiario incumple total o parcialmente las obligaciones o los compromisos contraídos a los que se halla condicionada la eficacia del acto de concesión de la subvención”.**2. Como consecuencia de la revocación de la subvención queda sin efecto, total o parcialmente, el acto de concesión y procede el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas.**

Por lo que sí que cabe la revocación para el supuesto que nos ocupa.

Las consecuencias serán el reintegro (Art.42) de las cantidades percibidas y las correspondientes sanciones. (Art.58.b) **“La no aplicación, en todo o en parte, de las cantidades recibidas a los fines para los que la subvención fue concedida”.**

En mi opinión sí que cabría un procedimiento sancionador, sustentándome en el Art.58b, que califica la utilización de las cantidades recibidas como muy graves.

4. ¿Tiene fundamento jurídico la petición de Carlos M. de que se obligue a devolver la subvención y se inicie procedimiento sancionador contra los copropietarios aludidos?

Respecto al otorgamiento de la subvención pienso que sí que podría tener cabida el fundamento jurídico de Carlos M., al menos en tanto en cuanto la forma de adjudicación en mi opinión ha resultado arbitraria y contraria a las bases establecidas. Ya que si

atendemos al Art.62.e de la ley 30/1992 se establece que serán nulos de pleno derecho los actos: “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.”; como parece indicar que se ha comportado el otorgante respecto al inmueble situado en la Calle molina.

Respecto al procedimiento sancionador no puedo estar de acuerdo. Dado que para que se pueda incoar un procedimiento sancionador se hace necesario que exista una infracción previa. Y para el supuesto que nos ocupa no veo que exista, en atención al análisis de los Art. 52- 69 ley 38/2003, esa infracción por parte de los propietarios a los que se refiere D. Carlos M.

Zaragoza, marzo de 2013