



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**202400005398**

**10 JUN 2024**

**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q24/402/09**

**Sr. Alcalde-Presidente**

**Ayuntamiento de Oliete**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

L01441721 / O00014611

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a mal estado de edificaciones y solares.

### **I.-ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 13 de marzo de 2024 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

**SEGUNDO.-** En el referido escrito se aludía a que las edificaciones agrícolas y los solares colindantes con la propiedad de D. (...), ubicadas en (...), en esa localidad, se encuentran en estado ruinoso, con continuos desprendimientos de todo tipo de material de construcción, lo que implica peligro para las personas y las cosas. Igualmente, se expone el mal estado de los solares de esa zona.

Se nos señala que estos hechos habían sido puestos en conocimiento de la Corporación de su presidencia en distintas ocasiones y, recientemente, de la Diputación Provincial de Teruel.

**TERCERO.-** A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión y dirigirnos tanto al Ayuntamiento de Oliete como a la



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Diputación Provincial de Teruel con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

**CUARTO.-** En cumplida contestación a nuestro requerimiento, la Diputación Provincial nos señaló que:

*«1.- El 14/03/2024 se recibió la denuncia en esta Diputación Provincial, quedó registrada con el n.º de entrada 2024-E-RC-(...). Se adjunta copia del documento recibido.*

*2.- Con fecha 27/03/2024, se le comunicó al interesado que esta Diputación Provincial no era la administración competente en materia de urbanismo, y que se había dado traslado de la denuncia al Ayuntamiento de Oliete y a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel, como administraciones competentes. Se adjunta copia de dicha comunicación.*

*3.- El 27/03/2024, se remitió la denuncia al Ayuntamiento de Oliete y a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel. Se adjuntan copias de los oficios remitidos».*

Por su parte, el Ayuntamiento de Oliete informó lo siguiente:

*«Con motivo de la queja que ha tenido entrada en esa Institución, cuyo número de referencia es Expte. Q24/402/09, le comunico que no hay ningún registro de entrada en este Ayuntamiento a nombre de D. (...).*

*Por otro lado, la zona a la que hace referencia este señor no se encuentra en el casco urbano sino que es suelo rústico, más concretamente polígono (...), parcela (...) (...) y, por tanto, fuera del casco urbano este Ayuntamiento no tiene competencias».*



## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Es objeto de análisis en el presente expediente el mal estado de conservación de las edificaciones colindantes con la del promotor de la queja, ubicadas en el (...), cuya situación, según se nos indica, es ruinoso, con continuos desprendimientos de todo tipo de material de construcción, conllevando peligro para las personas y las cosas. También se alude a que la situación del entorno es pésima por el estado de abandono de las parcelas.

El Ayuntamiento de Oliete manifiesta al respecto que, la zona de referencia no está en el caso urbano, sino que el suelo es rústico y que, por tanto, no tiene competencias.

**SEGUNDA.-** Esta Institución ha de manifestar que el deber de conservación del suelo es genérico, y no distingue entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico.

Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio 2007 (rec. 9002/2003) que *«El deber de conservación es una manifestación inequívoca de la función social que tiene el derecho de propiedad urbanística (artículo 33.2 CE) porque las razones de seguridad y de salubridad, e incluso de ornato público, son valores sociales indudables»* y, por tanto, el Ayuntamiento es competente al encontrarse dentro de su término municipal.

Así, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante el TRLS, prevé en su artículo 15, *«el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: (...) b)*



*Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos».*

Con carácter específico, dentro del contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación, el artículo 16 del TRLS prevé: *«En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable».*

En el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el deber de conservación viene recogido en el artículo 254.1 que establece que *«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».*

Así, conforme a la normativa estatal y autonómica, resulta clara la inclusión dentro de los deberes de conservación el suelo rústico, y es



obligación de los propietarios mantenerlos en condiciones adecuadas para evitar riesgos o desprendimientos y daños o perjuicios a terceros o al interés general.

De conformidad con lo anterior, el deber de conservación puede ser impuesto por la Administración a través del dictado de órdenes de ejecución (artículo 254.2) para, entre otras cuestiones, evitar desprendimientos.

El Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, en su Sentencia 209/2021 de 26 de marzo, Rec. 16/2021, que impone a la Administración el dictado de una orden de ejecución para que los propietarios de la ladera realicen las actuaciones necesarias para evitar desprendimientos:

*«5.1 Con carácter previo hemos de fijar el marco normativo y jurisprudencial de la obligación de conservar la propiedad en condiciones de seguridad.*

(...)

*Las órdenes de ejecución se contemplan en el artículo 15.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LA LEY 16530/2015) ( artículo 9.1 del anterior Real Decreto legislativo 2/2008, 20 junio (LA LEY 8457/2008) ) y el artículo 142 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (LA LEY 848/2004), por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y 233 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre (LA LEY 14245/2007), por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).*



*En particular, el art. 142 TROTU, tras rubricar los como "Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación", establece que "Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos".*

*(...)*

*5.8 En esas condiciones, pese a que la entidad titular del monte no se ha personado en el litigio aunque fue debidamente emplazada (folios 492 a 498 autos, Tomo II), forzoso es estimar el recurso en este concreto y único particular, en cuanto debemos condenar al Ayuntamiento para que ordene a la propiedad del monte las labores de adecuación, refuerzo, contención y conservación del monte que garanticen la seguridad del mismo, sin perjuicio a terceros, ni para la propiedad de la litigante ni para los terceros que transitan por el paseo marítimo. De ahí que condenemos al Ayuntamiento a dictar la orden de ejecución y a la propiedad a estar y pasar por ella, en el plazo máximo de dos meses al amparo del apartado c) del art.71.1 LJCA (LA LEY 2689/1998), y toda vez que no existen elementos específicos en autos para poder concretarla, nos limitamos a imponer la obligación de resultado (condiciones de seguridad de monte garantizadas para la vivienda número seis) y debiendo el Ayuntamiento de Carreño antes de dictar la orden de ejecución de medidas de seguridad específicas de afianzamiento de la ladera del monte Fuxo en el ámbito aquí debatido, que recabe informes técnicos y conceda trámite de audiencia a la propiedad del monte, para poder ordenar con precisión, motivación y proporcionalidad, las obras y labores precisas para garantizar la seguridad, y ello con apercibimiento de ejecución subsidiaria».*

**TERCERA.-** Parece lógico, por tanto, partir de los tradicionales deberes urbanísticos que, desde antiguo, ha venido consagrando la legislación urbanística en relación con el deber de conservación de las



propiedades en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. En la legislación vigente, hay que remitirse a lo dispuesto al ya citado artículo 254 y siguientes 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. Parece, por tanto, que la Corporación deberá tener en cuenta estos preceptos a la hora de dictar las medidas necesarias para garantizar el estado adecuado de los solares y las construcciones existentes. del solar mencionado.

Conviene también traer a colación en artículo 31 del mismo texto refundido, en el que se dispone que *«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»*.

Especial trascendencia presenta a estos efectos que, por parte de la Corporación, se adopten con la máxima inmediatez, y si fuere necesario, las medidas de seguridad indispensables para garantizar la seguridad de los viandantes, para lo cual, cuenta con diversas habilitaciones legales y, entre ellas, la contemplada en el art. 262 del Decreto Legislativo 1/2014.

En dicho precepto, se establece que, cuando exista peligro inminente para la seguridad pública, *«el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales»*. De ahí que la Corporación deba valorar la eventual aplicabilidad de este precepto a la situación reflejada en la queja.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

También conviene recordar que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esas construcciones a terceros.

Por último, y siendo conscientes de las dificultades de muchos municipios de nuestra Comunidad Autónoma, se sugiere al Ayuntamiento que, en caso de no disponer de medios para realizar las actuaciones, se valore la posibilidad de solicitar apoyo técnico y económico a entidades locales intermedias y, en concreto, a la Excm. Diputación Provincial de Teruel.

### **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, he resuelto SUGERIR al Ayuntamiento de Oliete que valore la incoación de expediente de adopción de órdenes de ejecución de obras de conservación, en la finca colindante a la del promotor de la queja, así como que, en general, se lleven a cabo las actuaciones precisas para garantizar el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas de los solares y construcciones ubicadas en el (...), adoptando las medidas oportunas que permitan el restablecimiento de las condiciones de seguridad de las personas y las cosas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**En Zaragoza, a 10 de junio de 2024**



**Concepción Gimeno Gracia  
Justicia de Aragón**