



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202400008525

16 SEP 2024

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q24/821/09

Sr. Alcalde-Presidente

Ayuntamiento de Moros

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

Lo1501784 / O00016225

ASUNTO: Sugerencia relativa a inmuebles en mal estado de conservación.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El pasado 27 de mayo de 2024, tuvo entrada en esta Institución una queja que quedó registrada 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 lo siguiente:

«1.- Que con fecha 24 de Agosto de 2.009 presentó ante el Ayuntamiento de Moros -Nº Entrada 1031 de 24 de agosto de 2.009-, un escrito de queja advirtiendo al referido municipio del peligroso estado de conservación de los inmuebles sitas en dicho término municipal, en la Calle Barrio Nuevo nº 21 REFERENCIA CATASTRAL 7937903W1-9873F0001HG-, en la Calle Barrio Nuevo nº 23 - REFERENCIA CATASTRAL 7937904WL9873001UG- y otro inmueble sito en la Calle Nueva nº 19-21-REFERENCIAS CATASTRALES 7937904WL9873F0001WG y 7937904W1-9873F0002EH-, cuya parte trasera da a Calle Barrio Nuevo. En dicho escrito además, se solicitaba al Ayuntamiento que de conformidad con la entonces vigente Ley de Urbanismo de Aragón, procediese a tomar las medidas de disciplina urbanística.



2.- *Ante la falta de respuesta del municipio, se presento en el Ayuntamiento de Moros -Entrada de 6 de Agosto de 2.014-, denuncia particular sobre ruina ordinaria -a los efectos oportunos-, sobre el inmueble sito en la Calle Barrio Nuevo, nº 21 debido a los constantes desprendimientos a la vía pública y peligro para los habitantes de dicha calle.*

3.- *Se tiene constancia que por parte de dicho Ayuntamiento se instó a los propietarios catastrales de los inmuebles sitios en Calle Nueva nº 19 y Calle Barrio Nuevo, nº 21, a que llevasen a cabo el deber de conservación a que se refiere el artículo 254.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón (RDL 1/2014 de 8 de julio), notificación de fecha 27 de Julio de 2.016 -Nº Salidas 311 y 314/2016-, con la advertencia a los mismos de que en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento se vería obligado a iniciar el expediente de declaración de ruina, cuya consecuencia sería la ejecución de las obras de demolición de los inmuebles (sufragadas por los titulares).*

4.- *Y finalmente con fecha 25 de Agosto de 2.016 recibo comunicación del Ayuntamiento -Nº SALIDA 340/2016-, por la que comunica que "se va a proceder a la comprobación de la situación puesta de manifiesto y, a la vista de los mismos (inmuebles), y en su caso, se incoará el correspondiente procedimiento de declaración de ruina ordinaria, lo que le comunico para su conocimiento."*

5.- *Desde la última comunicación recibida por parte del Ayuntamiento de Agosto de 2.016 y hasta el día de la fecha, no ha habido ninguna notificación ni tampoco se ha realizado actuación alguna sobre los inmuebles citados. A ello se añade, además, los recientes desprendimientos en la vía pública provenientes del inmueble sito en la Calle Barrio Nuevo. Nº 25 y con REFERENCIA CATASTRAL: 7937901WL9873F0001ZG, consistentes en una canalización de bajante y desprendimiento de una parte de terraza.*

A la fecha de este escrito y desde el mes de marzo, hay escombros en la vía pública no retirados, consistentes en el desprendimiento de parte de fachada de la finca en calle Barrio Nuevo, nº 21 y el desprendimiento de una parte de terraza -ladrillos- de la finca en calle Barrio Nuevo, nº 25. Y el estado actual de dichos inmuebles continúa deteriorándose de manera alarmante y muy peligrosa. Añadiendo además, que en dicha calle habitan vecinos de Moros durante todo los días del año (En Calle Barrio Nuevo, n.º 46).

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 (artículo 254 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). Este deber de conservación de los inmuebles forma parte del contenido del derecho de propiedad. Es no solo un derecho sino también un deber. Es un deber civil (artículo 389 del Código Civil), pero es esencialmente un deber urbanístico.

Con carácter general, el deber de conservación tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de la vivienda. Los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

De todo lo expuesto anteriormente, resulta evidente que:

A.- La Administración Local, tras los requerimientos efectuados a los propietarios, no ha llevado a cabo las actuaciones anunciadas, consistentes en la incoación del expediente de ruina ordinaria a que se refiere el artículo 261 de la ley de Urbanismo de Aragón.

B.- Ya no procede que el Ayuntamiento inicie orden de ejecución requiriendo a los propietarios el llevar a cabo las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, dado que el coste de las obras supera claramente el límite del deber normal de conservación a que se refiere el artículo 254.3 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio).

C.- Tampoco procede, dado el tiempo transcurrido y el estado de conservación actual de los inmuebles, a que se inicie el expediente de Declaración de Ruina Ordinaria el interesado relataba que a consecuencia de un inmueble en estado de ruina, se están ocasionando humedades en la vivienda sita en la calle (...) de esa localidad, sin que se actúe al respecto.»

TERCERO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión y dirigirnos al Ayuntamiento de Moros con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.



CUARTO.- En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

«Barrio Nuevo 21, referencia catastral 7937903WL9873F0001HG:

1. TITULARIDAD.

Se incoó por parte del Ayuntamiento expediente de orden de ejecución, remitiendo propuesta de ejecución mediante Decreto de Alcaldía con fecha de 29.09.2019 a D. A., como heredero de D. F. (que así consta en catastro su titularidad), resultando interposición de recurso de reposición D. A, estimándose dicho recurso ya que justifica documentalmente el carecer de dominio sobre el inmueble de referencia catastral 7937903WL9873F0001HG , sito en calle Calle Barrio Nuevo nº 21 del municipio de Moros, ya que en pago de su legítima aragonesa no se dispuso este inmueble a su favor y sí a favor de los hijos de Dña F., D. F. y Dña N., según testamento presentado al efecto otorgado con fecha de 21-02-1989 ante el Notario de Ateca (Zaragoza).

Estos últimos instituidos herederos renunciaron a la herencia tanto testada como intestada de D. F. en fecha de 02.03.2017 y 09.03.2017 respectivamente mediante escritura otorgada ante la Notario de Ateca (Zaragoza).

En consecuencia no existen herederos legitimarios conocidos, por estar repudiada la herencia por los instituidos por el testador, entendemos que sucederá el Estado o en su caso con los requisitos y de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, el Código de Derecho Foral de Aragón y previa declaración de herederos a favor de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2.- EXISTENCIA DE PELIGRO.

Informe técnico del Ayuntamiento de fecha 10.08.2019:

Las obras y actuaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística son:

- 1. Reposición y/o recuperación de los muros perimetrales en estado de desprendimiento o que entrañen riesgo para terceros.*
- 2. Limpieza y retirada del escombros existente en el interior del inmueble.*



3. Recuperación y/o reparación del sistema de cubrición.

- *No ordenando la ejecución con carácter urgente de la demolición y eliminación del riesgo sino realizar las obras de conservación, limpieza e higienización en la mayor brevedad posible para evitar daños a vecinos colindantes y a terceros.*

Actualmente no existe peligro.

3.- ACTUACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:

Actuaciones de mantenimiento, retirando escombros cada vez que se depositan en la vía pública.

Barrio Nuevo 25, referencia catastral 7937901WL9873F0001ZG:

1.- EXISTE PROPIEDAD LEGÍTIMA

2.- EXISTENCIA DE PELIGRO:

Informe técnico del Ayuntamiento de fecha 08.08.2019:

- *Las obras y actuaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística son:*

1. Reposición y/o recuperación de los muros perimetrales en estado de desprendimiento o que entrañen riesgo para terceros.

2. Limpieza y retirada del escombros existente en el interior del inmueble.

3. Recuperación y/o reparación del sistema de cubrición.

- *No ordenando la ejecución con carácter urgente de la demolición y eliminación del riesgo sino realizar las obras de conservación, limpieza e higienización en la mayor brevedad posible para evitar daños a vecinos colindantes y a terceros.*

3.- ORDEN DE EJECUCIÓN:



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Se incoó por parte del Ayuntamiento expediente de orden de ejecución, remitiendo propuesta de ejecución mediante Decreto de Alcaldía con fecha de 29.08.2019 al titular legítimo según catastro.

Dicha propuesta fue atendida razonablemente por el titular catastral.

Actualmente no existe peligro.

4.- ACTUACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:

Actuaciones de mantenimiento, retirando escombros cada vez que caen y se depositan en la vía pública.

En virtud de lo expuesto, el Ayuntamiento de Moros MANIFIESTA QUE:

Existiendo legítimos propietarios a ellos les incumbe la inexcusable obligación de conservación y mantenimiento en condiciones de estabilidad, salubridad y ornato público.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Moros, municipio rural con exigua hacienda no puede sin auxilio de otras Entidades, hacerse cargo de todos los inmuebles abandonados voluntariamente por sus propietarios con dejación manifiesta de sus obligaciones y proceder a su demolición en su caso, toda vez que la mayoría de estos inmuebles están ubicados en la zona del pueblo primitivo, por su orografía muy costero y angosto que impide entrada de cualquier máquina obligando a demoler manualmente, lo que incrementaría aún más los costos.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de análisis el mal estado de conservación que de dos inmueble sitios en esa localidad, en concreto, en la calle Barrio Nuevo n.º 21 y 25.

El promotor de la queja afirma que, recientemente, se han producido desprendimientos en la vía pública provenientes del ubicado en el número 25, consistentes en una canalización de bajante y desprendimiento de parte de una terraza y, en relación con el reseñado en el número 21, en el mes de marzo de 2024, se ha caído parte de la fachada del mismo.



Por su parte, el consistorio manifiesta que, con respecto al sito en la calle Barrio 21, según informe técnico de fecha 10 de agosto de 2019, *«había que realizar las obras de conservación, limpieza e higienización a la mayor brevedad posible para evitar daños a vecinos colindantes y terceros»*.

Y, en relación al reseñado con el número 25, también en el informe técnico de 8 de agosto de 2019, se dice que había que *«realizar las obras de conservación, limpieza e higienización a la mayor brevedad posible para evitar daños a vecinos colindantes y terceros»*; dictándose una orden de ejecución mediante Decreto de Alcaldía con fecha 19 de agosto de 2019, que fue atendida por el titular catastral.

En ambos casos, el Ayuntamiento concluye afirmando que, actualmente, no existe peligro.

SEGUNDA.- Al entender de esta Institución, resulta importante traer a colación que los informes del técnico municipal datan de 2019 sin que, al parecer, desde entonces, se haya dictado ninguna orden de conservación ni emitido informe técnico al efecto, habiendo transcurrido aproximadamente cinco años desde que fueron llevados a cabo.

Pues bien, lo cierto es que durante ese lapso temporal, los inmuebles han ido deteriorándose y, prueba de ello, son los desprendimientos que se han producido en la vía pública y a que, entre las intervenciones municipales figuran textualmente *«actuaciones de mantenimiento, retirando escombros cada vez que se caen y se depositan en la vía pública»*

TERCERA.- Sentado lo anterior, resulta de la máxima importancia que se garantice la seguridad de las personas, y siendo esto así, sí que debe valorarse el ejercicio, por parte de la la Corporación, con las garantías formales y sustantivas aplicables, de sus potestades relacionadas con el deber de conservación urbana reguladas en los arts. 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, que pueden incluir la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras.

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»*.

Además, hemos de señalar que la competencia es irrenunciable (de acuerdo con el art. 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público) y que no cabe duda de la competencia del Ayuntamiento en el asunto que es objeto de la queja. Por ello, el Ayuntamiento ha de actuar para poner fin a la situación de peligro derivada del mal estado de las edificaciones denunciadas.

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 económico y técnico a entidades intermedias y, en concreto a la Excma. Diputación Provincial de Zaragoza.

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 Moros lo siguiente:

Primero.- Que, previa la emisión de nuevos informes técnicos, ejercite, con las garantías formales y materiales aplicables, sus potestades administrativas vinculadas con el deber de conservación de la propiedad urbana y, en todo caso, la adopción de las medidas urgentes que fueran necesarias para garantizar la seguridad de las personas.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Segundo.- Que se valore la posible aplicabilidad del art. 262 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, si se apreciare peligro inminente para la seguridad pública.

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

En Zaragoza, a 12 de septiembre de 2024



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón

Le rogamos que en las sucesivas comunicaciones que nos dirija sobre el asunto planteado **haga mención al número de expediente** indicado en la parte superior de este escrito.