



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202500007339

08 JUL 2025

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/333/09

**Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Monforte de
Moyuela**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01441525 / O00023739

ASUNTO: Sugerencia relativa a un inmueble en mal estado de conservación.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 25 de marzo de 2025 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 de queja se aludía a lo siguiente:

«Soy propietaria de una vivienda en la C/ (...) de Monforte de Moyuela, Teruel. Tengo graves daños causados por el estado de la finca colindante de mi casa.

Mis actuaciones han sido:

- *09/09/2023 Instancia dirigida al Ayuntamiento de Monforte de Moyuela núm.2023-E-E-53, solicitando datos de los propietarios de la finca colindante (no existen datos en el Registro de la Propiedad) y la apertura de oficio de expediente de ruina. SIN RESPUESTA*
- *26/12/2023 Instancia dirigida al Ayuntamiento de Monforte de Moyuela núm.2023-E- RE-63, solicitando el desescombros de la finca colindante y adjuntando las fotografías solicitadas por este Ayuntamiento. Carpeta del ciudadano vacía de expedientes o informes técnicos.*
- *29/08/2024, después de 8 meses respuesta del Ayuntamiento núm. 2024-S-RE4 sobre un expediente que no he podido visualizar nunca EXP. 94/2023 y un*

1/6



informe Técnico que tampoco he visto y me remite sin darme ningún dato al propietario de la finca colindante, parece una broma de mal gusto, ya que solicité los datos del propietario en la primera instancia dirigida al Ayuntamiento.

-29/08/2024, Interposición de Recurso Administrativo núm. 2024-E-RE-43, sin respuesta a fecha de hoy.»

TERCERO.- Habiendo examinado el citado escrito de queja, se acordó admitirlo a supervisión, y dirigirnos al Ayuntamiento de Monforte de Moyuela con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos informó lo siguiente:

«PRIMERO.- Las instancias a las que se hace referencia, presentadas bajo registros nº 2023-E-RE-53 y 2023-E-RE-63, junto con la documentación que las acompaña, son remitidas al técnico encargado del asesoramiento urbanístico de este Ayuntamiento, el cual no aprecia que concurra una situación de ruina, trasladando que se trata de un asunto entre particulares.

SEGUNDO.- En lo que respecta a la solicitud sobre información acerca de los datos de los propietarios de la finca colindante, si bien el Ayuntamiento, al tratarse de un punto de información catastral autorizado por la Dirección General del Catastro, trata de conceder dicha información —aun siendo datos protegidos, la solicitante está autorizada a conocerlos al tener la condición de propietaria de la finca colindante—, se encuentra con la problemática que se describe a continuación.

Al buscar en el Catastro la finca cuya información se solicita, nos encontramos con que la misma no aparece. Se obtiene una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de la solicitante, sito en Calle (...), y en la relación de parcelas colindantes únicamente figura la que linda con su izquierda. En la cartografía catastral observamos que a su derecha queda una zona sin definir, que es donde se sitúa la finca en cuestión.

En consecuencia, y tras realizar la comprobación oportuna, al no estar en el Catastro tampoco se emite recibo del IBI.

Ante dicha situación, revisamos el archivo municipal, tratando de localizar la finca en algún catastro de urbana antiguo. En primer lugar, consultamos el Catastro del año 1991, pero tampoco consta la finca. Posteriormente, encontramos un plano



de abril de 1976 en el cual parece que sí figura, sin embargo, no tenemos la información de cada inmueble de aquella época para poder conocer la titularidad.

Tampoco encontramos recibos de contribución antiguos que nos permitan identificar la misma.

Por tanto, habiendo desplegado con tal finalidad todos los medios que esta pequeña Corporación tiene a su alcance, no ha sido posible identificar la titularidad de la finca colindante.

TERCERO.- Este asunto también es consultado al Servicio de Asistencia y Cooperación Municipal de la Diputación Provincial de Teruel, ya que el hecho de que, en la cartografía catastral, el espacio que aparentemente ocupa la finca en cuestión aparezca integrado dentro de la vía pública, sin que conste referencia catastral diferenciada, genera a este Ayuntamiento incertidumbre jurídica sobre su posible responsabilidad al poder interpretarse que se trata de un bien municipal.

Sin embargo, el técnico de la Diputación Provincial manifiesta que la inscripción en el Catastro tiene naturaleza meramente administrativa, con efectos fiscales y descriptivos, pero carece de valor probatorio en cuanto a la titularidad jurídica de los bienes inmuebles. Por tanto, el hecho de que una finca no conste diferenciada en Catastro, o figure como parte de la vía pública, no implica necesariamente que sea de titularidad municipal. A efectos de determinar si el bien en cuestión forma o no parte del patrimonio municipal, el Ayuntamiento debe acudir a su Inventario Municipal de Bienes.

En caso de que no conste en el inventario, y tampoco existan otros títulos de adquisición, inscripciones registrales o actos jurídicos que acrediten la titularidad pública, el Ayuntamiento no debe asumir la responsabilidad de su mantenimiento ni intervención, correspondiendo en su caso a los propietarios privados resolver los daños que puedan derivarse. Tras realizar dicha comprobación, el Ayuntamiento constata que la finca objeto de conflicto no se incluye como vía pública en su Inventario Municipal.

CUARTO.- La interesada se persona varias veces en este Consistorio. Durante una de sus visitas, y ante la petición de que se identifique al propietario de la finca en cuestión, se le traslada que no ha sido posible determinar la identidad del titular. Lamentablemente, la respuesta no es bien recibida por la misma (...).

En relación con la actuación que la vecina describe como «Interposición de Recurso Administrativo núm. 2024-E-RE-43», cabe indicar que dicha instancia es presentada como respuesta a la contestación emitida por esta Corporación, en la



cual se reitera la imposibilidad de intervenir en un asunto de naturaleza civil. En la misma, la interesada solicita que se le acredite por escrito la titularidad de la finca colindante y que se consulten archivos históricos para obtener dicha información.

Sin embargo, las consultas a los archivos históricos y catastros antiguos de este Ayuntamiento ya han sido realizadas, sin que se haya obtenido información que permita identificar al titular del inmueble.

Esperando que la presente información sirva para clarificar el estado de cuestión, quedamos a disposición de esta Institución para cualquier aclaración o ampliación adicional que resulte necesaria».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En el asunto que nos ocupa, una ciudadana expone que, a consecuencia del mal estado de la vivienda colindante a la suya, se le están ocasionando, desde hace años, graves daños en su propiedad.

Por su parte, el Ayuntamiento ha tratado de localizar al titular de la vivienda causante de los daños, resultando infructuosas todas las gestiones, y entiende que se trata de un asunto privado.

De entrada, esta Institución debe constatar que el técnico municipal acierta al destacar que, en la situación descrita en la queja, puede existir un problema inscrito en el ámbito del Derecho privado.

Sin embargo, y sin perjuicio de lo anterior, querríamos añadir a lo dicho por la Corporación que el hecho de que existan -o puedan existir incumplimientos de obligaciones de derecho privado no significa que ello impida el ejercicio de potestades administrativas cuando sea procedente. En este sentido, debemos recordar que el ejercicio de las potestades administrativas es irrenunciable, tal y como se deriva del art. 4 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y, en este caso, entendemos que el Ayuntamiento debería valorar la posible existencia del incumplimiento del deber de conservación de las propiedades en condiciones, en aplicación del art. 254 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 efecto, nos encontramos ante la denuncia de unos daños en la propiedad de la promotora de la queja, como consecuencia del mal estado de la finca contigua, sobre la que se proyecta el precitado deber de conservación y que puede dar lugar a una orden de ejecución de obras dirigidas a garantizar la seguridad y salubridad y, en su caso, a la correspondiente ejecución subsidiaria (arts. 255 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014).

SEGUNDA.- Expuesto este estado de cosas, desde esta Institución debe efectuarse un recordatorio de las potestades administrativas –y responsabilidades, por tanto- que tiene el Ayuntamiento de Monforte de Moyuela, para garantizar el correcto estado de conservación de las propiedades y, con ello, la seguridad de sus vecinos, lo que resulta especialmente aplicable en aquellos casos en los que exista peligro en caso de inactividad, como se denuncia por la promotora de esta reclamación; y ello con independencia de quien deba abonar las actuaciones (si es el caso), al ser lo relevante garantizar la conservación de la edificación en condiciones de seguridad.

Sentado lo anterior, hay que traer a colación lo dispuesto en el art. 258 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.

En suma, el hecho de que los propietarios de la vivienda sean desconocidos o no conste de manera clara la propiedad no supone, en su caso, un obstáculo insalvable para que el Ayuntamiento pueda cumplir con su obligación de velar por la adecuada conservación de los inmuebles de la localidad.

Ante las situaciones descritas, podría ser necesario, si procediere, acudir al artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que prevé la notificación, por publicación en el «Boletín Oficial del Estado», de las actuaciones administrativas en estas circunstancias.

También conviene recordar que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinosa, podría acarrear, si se cumplieran los presupuestos legales, una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esas construcciones a terceros.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

TERCERO.- Con todo, 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

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 22 de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, me permito SUGERIR al Ayuntamiento de Monforte de Moyuela:

Que valore el modo de ejercitar sus responsabilidades en materia de conservación urbana en el inmueble a que se refiere la queja, incluyendo, si fuera procedente, la ejecución subsidiaria, y eliminando cualquier situación de peligro que pudiese ocasionar en las personas y bienes.

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

En Zaragoza, a 7 de julio de 2025



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón