



JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**202600004838**

**15 ABR 2026**

**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q26/495/09**

**Sr. Alcalde - Presidente  
Ayuntamiento de Moros**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:  
L01501784 / O00016225

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

## **I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 9 de marzo de 2026 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:

*«Se manifiesta disconformidad con la actuación del Ayuntamiento por su inactividad ante el estado de ruina de una casa que colinda con la sita en la C/ (...).*

*El Ayuntamiento de Moros arregló el boquete de la casa en estado de ruina, siendo que el problema principal está en la cornisa de dicha vivienda, donde únicamente hay una fina tela sin tejado y hay desprendimientos que podrían causar lesiones a cualquier persona que pase por esa calle.*

*Dicha calle es una de las principales del pueblo y se encuentra a cinco metros de la plaza principal donde está la iglesia.*

*Además, la casa está llena de humedades que afectan a la vivienda colindante.»*

1/5



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

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

*«- En primer lugar la afirmación realizada por el particular de calificar en estado de ruina el inmueble colindante con otro sito en (...) es libre y errónea y se contradice con la verdadera situación.*

*Sin aportar informe técnico que pueda avalar esta calificación.*

- *Hace 2 años se produjo el desprendimiento de un trozo de enlucido de la fachada de inmueble de referencia por un índice elevado de humedad. Situación que abordó el Ayuntamiento intentando localizar a la propiedad infructuosamente (paradero desconocido) y así este Ayuntamiento en el plazo de un mes restauró para evitar otros desprendimientos quedando la fachada sin ningún peligro amenazante para otras propiedades o viandantes.*

- *La cuestión o el hecho que motiva al particular, entendemos, al presentar la queja ante esta Entidad del Justicia la encontramos en la última afirmación de su escrito: “Además, la casa está llena de humedades que afectan a la vivienda colindante.”*

*La propiedad de este inmueble ha presentado ya varias quejas ante el Ayuntamiento, instándole a que en razón a que no se puede localizar el paradero de la propiedad, el Ayuntamiento proceda a arreglar las “humedades” del inmueble colindante de García Sánchez 38 y que están perjudicando a éste, según su propietario.*

*Ante lo anterior El Ayuntamiento de Moros siempre ha manifestado que no corresponde al Ayuntamiento, arreglar inmueble que produce humedades a otro, ya que en principio existe la irrenunciable obligación de los propietarios a tenor de lo dispuesto en los artículos 254 y 255 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 mantenerlos en 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, ( .....)*

*Y por otro lado se trata de relaciones privadas y que el resarcimiento del perjuicio ocasionado, no es materia municipal sino que corresponde a la jurisdicción civil.*



JUSTICIA DE ARAGÓN

*La propiedad del inmueble sito en (...) no quiere iniciar un proceso civil, porque no quiere asumir los gastos judiciales que implican y pretenden derivar en una obligación municipal cuando no lo es.»*

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** En el supuesto que nos ocupa, una ciudadana pone de manifiesto que, como consecuencia del deficiente estado de conservación de la vivienda colindante a la suya, viene sufriendo desde hace años graves daños en su propiedad, materializados fundamentalmente en la aparición de humedades. Asimismo, advierte que, a su juicio, el estado de la cornisa del citado inmueble —en la que únicamente existe una cobertura precaria consistente en una fina tela, careciendo de tejado— podría dar lugar a eventuales desprendimientos, con el consiguiente riesgo de causar daños personales a los viandantes que transiten por la vía pública.

Por su parte, el Ayuntamiento sostiene que la vivienda no está en estado de ruina, y que ya actuó quedando la fachada sin ningún peligro amenazante para otras propiedades o viandantes, habiendo tratado de localizar al titular de la vivienda causante de los daños, resultando infructuosas todas las gestiones, por lo que entiende que el problema que está generando en la casa colindante se trata de un asunto privado.

De entrada, esta Institución debe constatar 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 Moros, 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 pueda existir 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.

**TERCERA.-** 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



JUSTICIA DE ARAGÓN

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

### 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 Moros:

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 8 de abril de 2026**



**Concepción Gimeno Gracia**  
**Justicia de Aragón**