JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202600015792
10 NOV 2026
REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q26/1523/12

Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Benabarre
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01220535 / O00014454

ASUNTO: Sugerencia sobre el deber de conservación de bien inmueble en condiciones adecuadas de seguridad.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En la misma la promotora de la queja refiere que en agosto de 2025 presentó una instancia en el Ayuntamiento de Benabarre acerca de la caída de una viga en casa contigua a la suya. Explica, al respecto, que se trataba de una casa que solo mantiene la estructura externa y, por lo tanto, se halla desahabitada. Añade que el Ayuntamiento se puso en contacto con la propiedad de dicho inmueble, (que no reside en el municipio), quien le expresó que carecía de llave.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

Con todo, concluye la interesada que ha transcurrido un año sin que se hayan tomado medidas ni por parte de la propiedad, ni por parte del Consistorio, a pesar de que existiría un eventual peligro de derrumbe.

SEGUNDO.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión y dirigirse por la Institución al Ayuntamiento de Benabarre con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja. De esta manera, esta Corporación informó de lo siguiente:

«Este Ayuntamiento ha tenido conocimiento de la situación descrita y se ha puesto en contacto con la propietaria del inmueble, comunicándole la problemática existente y la necesidad de atender el estado de conservación del edificio, a fin de evitar posibles riesgos para la seguridad».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de la presente queja la posible situación de riesgo por falta de conservación de inmueble, colindante a la vivienda de la promotora de la queja, quien afirma que se habría caído una viga del mismo y se hallaría en un estado de deterioro que podría afectar a la seguridad.

Por su parte, el Ayuntamiento reconoce dicha situación y comunica la existencia de contactos con la propiedad del inmueble en mal estado para que se acometa la reparación.

SEGUNDA.- Expuesto lo anterior, es claro que la legislación urbanística impone a la Administración local la obligación de velar y garantizar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios por parte de los propietarios, como se infiere del artículo 255 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA).

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

También debe añadirse que la responsabilidad de los municipios en las labores de conservación de los inmuebles implica, en el caso de inactividad por los interesados, la necesidad de emitir órdenes de ejecución para que se lleven a cabo por parte de los titulares obligados (art. 254.2 LUA), con la potestad de adoptar medidas de ejecución forzosa (art. 259) o en su caso, la ejecución subsidiaria (art. 259.5 LUA). Todo ello, con la habilitación legal para establecer las medidas precisas para garantizar la seguridad pública (art. 262 LUA).

Así, es conveniente indicar que, si ciertamente existiera un peligro real, como se infiere de lo dispuesto en el escrito de queja, sería preciso tener en cuenta lo establecido en el artículo 262 de la LUA, que recoge lo siguiente:

«1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, 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.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten delas medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará ladeclaración de la situación legal de ruina».

En el presente caso, lo que nos ha transmitido la Corporación es que se habría mantenido contacto con la propietaria del inmueble a fin de comunicarle la problemática existente y la necesidad de atender el estado de conservación del edificio. Sin embargo, no consta que se hubieran instado por el Ayuntamiento de Benabarre las actuaciones administrativas pertinentes en cumplimiento, según lo expuesto, de sus obligaciones en materia urbanística.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

Por todo ello, parece conveniente recordar que debería remitirse requerimiento municipal a la propiedad con las medidas necesarias para proceder a la conservación del inmueble, sin perjuicio de las acciones urgentes que sea preciso acometer por el Ayuntamiento ante una situación de riesgo o peligro para personas y bienes. Y para asegurar la materialización de las medidas que se adopten, sería importante valorar, en caso de incumplimiento, no solo la posible imposición de multas coercitivas, sino también la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución. Todo ello, con el fin de evitar situaciones de riesgo para las personas y cosas y daños en la propiedad colindante, de acuerdo con lo previsto en los artículos 258.2 y 259.5 de la LUA.

Dicho todo lo cual, procede emitir una Sugerencia en los términos que seguidamente se especifican.

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 Benabarre:

ÚNICA.- La procedencia de ejercer las potestades municipales en relación con el estado del inmueble, objeto de la presente queja, incluida la ejecución de las medidas de urgencia que fueren precisas para garantizar la seguridad pública si existiese una situación de peligro. Todo ello, en los términos expresados en esta resolución.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

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 9 de noviembre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es