JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202600015281
30 OCT 2026
REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q26/1914/12

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Ibdes
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01501250 / O00020060

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

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Esta Institución habría tenido conocimiento del posible estado de ruina en el que se podría encontrar una vivienda sita en la calle Portada de la localidad de Ibdes, con eventual peligro de colapso y derrumbe y, por ende, pudiendo afectar a la seguridad de personas y bienes.

En tales circunstancias se acordó la iniciación de un expediente, de conformidad a las funciones atribuidas al Justicia de Aragón por el artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 1 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, con el fin de solicitar información sobre la posible ejecución de la declaración de ruina del referido inmueble sito en la calle Portada y el estado actual de conservación del mismo, así como sobre otros aspectos relacionados con esta situación, como pudieran ser medidas de seguridad adoptadas a fin de evitar situaciones de peligro para personas o bienes.

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

SEGUNDO.- En contestación a lo solicitado por esta Institución, el Ayuntamiento de Ibdes nos remitió Informe con el siguiente tenor:

«PRIMERO. Inicio de las actuaciones municipales

En el año 2018, ante el estado de deterioro que presentaba el inmueble sito en Calle Portada nº (...), el Ayuntamiento de Ibdes consideró necesario conocer técnicamente el estado de conservación del edificio y las posibles medidas que debían adoptarse para garantizar la seguridad de las personas y de la vía pública.

A tal efecto, se solicitó al Arquitecto Técnico D. (...), asesor técnico del Ayuntamiento de Ibdes, la emisión de un informe sobre el estado del inmueble.

En el informe técnico emitido en octubre de 2018 se hacía constar que se trataba de un edificio de planta baja y dos plantas alzadas, construido con muros de carga de adobe de barro, que presentaba un estado de abandono.

Asimismo, se advertía de la existencia, en la fachada recayente a la Calle Portada, de una grieta vertical en el encuentro de dos muros, señalándose que la unión entre ambos se había roto y que existía peligro de caída hacia la vía pública. El técnico recomendaba comunicar esta circunstancia a los propietarios para que procedieran a ejecutar las obras necesarias para evitar dicho peligro.

SEGUNDO. Expediente municipal de 2018

A la vista del informe técnico, mediante Providencia de Alcaldía de fecha 19 de noviembre de 2018 se inició el expediente nº 120/2018, relativo a la reparación del estado del edificio, figurando como interesados los Herederos de D. (...).

En dicha Providencia se deja expresamente constancia de que el estado del inmueble entrañaba peligro para la seguridad de vehículos y viandantes, disponiéndose que por Secretaría se requiriese a los propietarios para que realizaran las obras de reparación y mantenimiento necesarias.

Por parte de Secretaría se emitió el correspondiente informe jurídico, en el que se analizaba el régimen aplicable al estado del inmueble, el deber de conservación de los propietarios y el procedimiento administrativo a seguir. Asimismo, se contemplaban las medidas que podían adoptarse en caso de incumplimiento por parte de la propiedad.

Posteriormente, con fecha 19 de noviembre de 2018, se formuló la correspondiente Propuesta de Orden de Ejecución, acordándose ordenar la ejecución de las obras

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

necesarias en el inmueble, identificado con referencia catastral (…), propiedad de los Herederos de D. (…).

La propuesta señalaba expresamente la existencia de peligro de caída hacia la vía pública y establecía un plazo de tres meses para la ejecución de las obras, advirtiendo de que, en caso de incumplimiento injustificado, la Administración podría adoptar medidas de ejecución forzosa.

TERCERO. Trámite de audiencia y dificultad para localizar a los propietarios

Dentro del expediente se procedió igualmente a dar trámite de audiencia a los interesados.

La notificación dirigida a los Herederos de D. (…) les concedía un plazo de quince días para examinar el expediente, formular alegaciones y aportar los documentos y justificaciones que considerasen oportunos, acompañándose el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Debe señalarse que el inmueble pertenece a una pluralidad de herederos, muchos de ellos residentes fuera de Ibdes, circunstancia que dificultó de forma considerable la comunicación con la totalidad de los titulares y la continuación efectiva de las actuaciones de conservación por parte de la propiedad.

Pese a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento, transcurrió el tiempo sin que la propiedad acometiera las obras necesarias para solucionar la situación de deterioro advertida por los servicios técnicos municipales.

CUARTO. Agravamiento de la situación en 2020

Durante el año 2020 el estado del inmueble había experimentado un progresivo deterioro, por lo que el Ayuntamiento consideró necesario volver a solicitar la intervención de los servicios técnicos municipales para determinar las medidas que resultaban necesarias para garantizar la seguridad de la vía pública.

Con fecha 15 de junio de 2020, el Arquitecto Técnico D. (…) emitió un nuevo informe sobre el estado del edificio.

En dicho informe se hacía constar que, transcurrido un plazo de tiempo suficiente desde el informe anterior, la propiedad continuaba sin realizar trabajos de conservación y que el edificio había continuado con un deterioro progresivo. El técnico consideró necesario y urgente ejecutar trabajos destinados a evitar daños en la vía pública, proponiendo el desmontaje de cubierta y alero, el rebaje de los

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

muros de carga de fachada hasta, como mínimo, la altura de la primera planta y la eliminación de los revestimientos que se encontraran en mal estado por debajo de dicha altura.

QUINTO. Actuación urgente del Ayuntamiento

A la vista del nuevo informe técnico, mediante Providencia de Alcaldía correspondiente al expediente nº 51/2020, se dispuso la realización de las obras de reparación y mantenimiento necesarias para evitar los peligros que el inmueble suponía para la vía pública y los viandantes.

Por parte de Secretaría se emitió el correspondiente informe, en el que se analizaban las obligaciones de conservación y las medidas que podían adoptarse ante el incumplimiento de los propietarios, incluyendo las medidas de ejecución forzosa previstas en la normativa urbanística.

Ante la situación de riesgo existente y la ausencia de actuación efectiva por parte de los propietarios, el Ayuntamiento procedió a ejecutar directamente los trabajos considerados necesarios para eliminar el peligro existente.

Los trabajos fueron encargados a (...), constando en el expediente factura de fecha 1 de julio de 2020, registrada en el Ayuntamiento el 27 de julio de 2020, por importe de 5.527,00 euros más IVA, ascendiendo el total a 6.687,67 euros. La factura identifica como concepto los trabajos de derribo de la vivienda situada en Calle Portada y figura como receptor el Ayuntamiento de Ibdes.

El coste de esta actuación fue asumido por el Ayuntamiento de Ibdes, ante la necesidad de intervenir para garantizar la seguridad de la vía pública.

SEXTO. Resultado de la actuación municipal

La actuación ejecutada en 2020 permitió eliminar los elementos que presentaban riesgo inmediato de desprendimiento sobre la vía pública, especialmente los correspondientes al alero y a la cubierta, evitando de este modo la situación de peligro que había sido advertida por el técnico municipal.

Una vez eliminado el riesgo inmediato, y ante la ausencia de una respuesta efectiva por parte de la pluralidad de propietarios del inmueble y las dificultades existentes para localizar e identificar a la totalidad de los titulares, no se continuaron nuevas actuaciones materiales sobre el inmueble.

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

El edificio permanece actualmente en la situación resultante de las actuaciones ejecutadas en 2020.

SÉPTIMO. Sobre la actuación municipal respecto del inmueble

De la documentación obrante en el expediente se desprende que el Ayuntamiento de Ibdes ha venido actuando respecto del inmueble desde que tuvo conocimiento de su situación de deterioro.

En concreto:

1. *En el año 2018 se solicitó informe a los servicios técnicos municipales.*
2. *El informe técnico de octubre de 2018 ya advertía de la existencia de riesgo para la vía pública.*
3. *El 19 de noviembre de 2018 se inició formalmente el expediente nº 120/2018 mediante Providencia de Alcaldía.*
4. *Se emitió el correspondiente informe de Secretaría y se formuló propuesta de orden de ejecución, estableciéndose un plazo de tres meses para la realización de las obras.*
5. *Se efectuó el correspondiente trámite de audiencia a los propietariosconocidos.*
6. *Ante la falta de actuación de la propiedad y el progresivo deterioro del inmueble, en junio de 2020 se solicitó una nueva valoración técnica.*
7. *El informe técnico de 15 de junio de 2020 consideró necesaria y urgente la realización de trabajos para evitar daños en la vía pública.*
8. *El Ayuntamiento, ante la situación de riesgo, adoptó las medidas administrativas correspondientes y procedió a ejecutar directamente los trabajos necesarios.*
9. *Los trabajos fueron ejecutados por una empresa constructora y sufragados inicialmente por el Ayuntamiento, constando factura por importe total de 6.687,67 euros.*
10. *Una vez eliminado el riesgo inmediato para la vía pública, no se continuaron las actuaciones materiales sobre el inmueble ante la falta de actuación de la propiedad y las dificultades existentes para localizar a la totalidad de sus titulares.*

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

OCTAVO. Conclusión

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, esta Alcaldía considera necesario poner de manifiesto que el Ayuntamiento de Ibdes no ha permanecido pasivo ante la situación del inmueble sito en Calle Portada nº 4, sino que ha actuado desde el momento en que tuvo conocimiento de su deterioro y, especialmente, cuando se constató la existencia de un riesgo para la seguridad de vehículos y viandantes.

El Ayuntamiento inició el correspondiente expediente administrativo en el año 2018, solicitó los informes técnicos oportunos, requirió a los propietarios, les concedió el correspondiente trámite de audiencia y estableció una orden de ejecución para que fueran éstos quienes asumieran las obras de conservación que les correspondían.

Ante la falta de actuación efectiva de la propiedad y el agravamiento de la situación en 2020, el Ayuntamiento volvió a solicitar informe técnico y, una vez constatada la necesidad y urgencia de intervenir para evitar daños en la vía pública, procedió directamente a ejecutar los trabajos necesarios para eliminar el riesgo existente, asumiendo además inicialmente el coste de la actuación.

Por tanto, la situación actual del inmueble es consecuencia de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento para eliminar el riesgo inmediato que presentaba para la vía pública, permaneciendo pendiente la solución definitiva de la situación del inmueble y correspondiendo ésta a sus propietarios, sin perjuicio de las actuaciones administrativas que, en su caso, procedan».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El presente expediente se inició de oficio, de conformidad con las funciones atribuidas en el artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 1 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, al haberse tenido conocimiento por esta Institución el posible riesgo de colapso de inmueble sito en la calle Portada de la localidad de Ibdes, lo que podría afectar a la seguridad de personas y bienes.

Ciertamente el Informe remitido por el Ayuntamiento de Ibdes da pormenorizada cuenta de las múltiples actuaciones llevadas a cabo en

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

relación con el estado de deterioro del inmueble. De esta manera, se expresa que se vienen realizando actuaciones desde el año 2018 y, concretamente, en el año 2020 se habrían ejecutado diversas obras por parte del Consistorio, especialmente por lo que se refiere a la cubierta y alero.

Se añade, en esencia, que todo ello habría tenido la finalidad de evitar desprendimientos en la vía pública, y que se siguieron las indicaciones del técnico municipal. Así, resalta: *"...una vez eliminado el riesgo inmediato para la vía pública, no se continuaron las actuaciones materiales sobre el inmueble ante la falta de actuación de la propiedad y las dificultades existentes para localizar a la totalidad de sus titulares"*.

SEGUNDA.- Por lo tanto, cabe reconocer que la Corporación ha venido haciendo un seguimiento y adoptando medidas de seguridad ante un peligro que podría ser inminente. Sin embargo, el Consistorio también refiere que, aún no se habrían llevado a cabo otras actuaciones municipales para dar cumplimiento al deber legal de conservación de los inmuebles.

De lo que nos transmite la administración municipal, cabe deducir que lo que viene a pretender es que sean los titulares dominicales del inmueble los que asuman sus respectivas responsabilidades.

TERCERA.- La responsabilidad de los municipios en las labores de conservación de los inmuebles implica, entre otras, la necesidad de emitir órdenes de ejecución de las actuaciones que resulten oportunas para que se lleven a cabo por parte de los titulares obligados [art. 254.2 Decreto Legislativo 1/2014, de 7 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA)].

Esto no excluye, todo lo contrario, la necesidad de proceder a la ejecución subsidiaria de dichas actuaciones (art.258 LUA) cuando, pese a todo, no se acometen, en primer lugar, por los titulares dominicales; como no excluye una declaración administrativa de ruina (art.261 de la LUA), si se estuvieran dando las circunstancias exigibles a tal efecto. Y a todo ello debe sumarse, por supuesto, la obligación administrativa de, mientras tanto, adoptar las medidas precisas para garantizar la seguridad pública (art. 262 LUA), tal y

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

como, hasta el momento parece deducirse, habría llevado a cabo el Ayuntamiento.

De esta forma, 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.

El artículo 255 de la LUA dispone que:

«1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada opeligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde».

Igualmente, el artículo 264 regula la actividad de inspección que debe ejercer el municipio, dentro del ámbito de sus competencias, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y, por ende, con la finalidad de constatar si podría ser conveniente adoptar, en su caso, las medidas para preservar la seguridad de las personas y las cosas si el inmueble, objeto de queja, estuviera en deficientes condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

Y, además de ello, puede añadirse que, si los posibles requerimientos u órdenes de ejecución de la Administración local resultaren infructuosos, el artículo 258 de la misma legislación establece lo siguiente:

"Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa

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

audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal".

Dicho lo anterior, en el caso que nos ocupa procederá sugerir al Ayuntamiento que prosiga con la labor y responsabilidades que ostenta en materia de conservación de inmuebles (acudiendo a los procedimientos establecidos al efecto y, en concreto, a la ejecución subsidiaria antes mencionada) con la finalidad de evitar cualquier riesgo o peligro que para personas o bienes pudiera derivarse de la situación en que se encuentra el inmueble.

A lo anterior añadiremos (*somos conscientes de las dificultades económicas con que se encuentran numerosos pequeños Municipios ante estas circunstancias)* que, en el caso de no disponer de medios suficientes para realizar las actuaciones procedentes, se valore la posibilidad de solicitar apoyo técnico y económico a otras entidades: locales, comarcales…. y, en especial, a la Diputación Provincial de Zaragoza, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y 65 b) de la Ley de Administración Local de Aragón.

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 Ibdes:

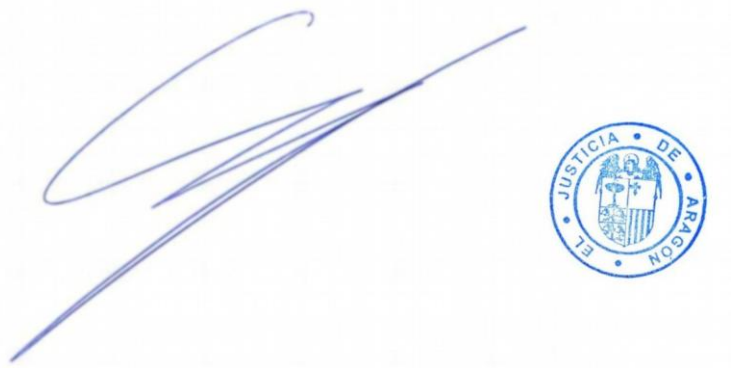
ÚNICA.- La conveniencia de continuar con el ejercicio de las potestades municipales en relación con la conservación del inmueble sito en la calle Portada n.º 4 de la localidad, a fin de que se mantenga en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, evitando situaciones de riesgo o peligro para personas o bienes.

Todo ello, de conformidad con lo expuesto en el contenido de la presente 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 19 de octubre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón

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