



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202400007791

28 AGO 2024

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q24/932/09

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

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
LO1502409 / O00015443

ASUNTO: Sugerencia relativa a situación del inmueble sito en calle Medio n.º 72.

I.-ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 17 de junio 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:

«Doña C. (...) llamó ayer sábado 15/06/2024 a las 19 horas alarmada porque según le habían indicado los vecinos de Sástago, la casa colindante (calle Medio 72) a su solar de la calle Medio 74 de Sástago, estaba derrumbándose por la zona de la carretera, calle Baja 91. Inmediatamente, un vecino pasó y, efectivamente, la parte trasera de la vivienda se había venido al suelo del solar de la Sra. R.

Hay que valorar seriamente el riesgo y el peligro que esa casa en ruinas está causando a viandantes, peatones, transeúntes y vehículos.

En todo caso, la promotora tiene 3 menores y no quiere que a ninguno le pase nada cuando salen en bicicleta por su garaje de la calle Baja 103.

Se añade que la parte de delante, fachada a calle Medio 72, cuya puerta está constantemente abierta, tampoco infunde demasiada confianza pues rezuma



abandono total y absoluto. Procura no aparcar en la vía pública delante porque quiere conservar su vehículo.

En abril de 2023, la Sra. R. contrató los servicios del arquitecto de Quinto, que hizo un informe y lo presentó al Ayuntamiento con el objetivo de solicitar la declaración de ruina de esa vivienda que debe de ser titularidad de S. Por resolución de la alcaldía de 9 de marzo de 2023 se declaró la ruina del inmueble sito en calle 72 y se ordenaron las actuaciones necesarias encaminadas a garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

Obviamente, la resolución no ha sido correctamente ejecutada.

Se solicita que el consistorio de Sástago obligue al titular de la finca sita en Sástago calle Medio 72 a desescombrar su propiedad y la de la vecina colindante nº 74.»

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

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

«En relación con el expediente nº Q24/932/09 tramitado por El Justicia de Aragón, en base al cual se solicita información a este Ayuntamiento de Sástago sobre una queja relativa al estado del inmueble sito en Calle Medio 72 de esta localidad (Registro de Entrada nº 2024-E-RC-335 de fecha 20 de junio de 2024), INFORMO:

Efectuada visita al inmueble objeto de la solicitud con fecha 27 de junio de 2024, por parte del técnico municipal, el informe técnico emitido con fecha 2 de julio de 2024 concluye lo siguiente:

“Con fecha 03/03/2023 se emite providencia de Alcaldía, notificada con fecha 7 de marzo de 2023, a la vista del desprendimiento de fachada producido en el



inmueble sito en calle Medio 72, afectando a vía pública y por la que dispone que se proceda a vallar la zona afectada y a prohibir el tránsito de viandantes en las inmediaciones de la calle Medio nº72”.

Solicita asimismo que los Servicios Técnicos Municipales realicen las comprobaciones necesarias para determinar si existe o no grave deterioro de los elementos estructurales y fundamentales del edificio, y si existe urgencia o peligro inmediato de que pueda producir daño a las personas o bienes emitiendo informe al respecto.

Con fecha 9 de marzo de 2023 se emite informe técnico en el que se concluye lo siguiente:

“Examinado el estado físico del inmueble informo que parte de la edificación amenaza con derruirse de MODO INMINENTE, con peligro para la seguridad pública. La edificación presenta un deterioro irreversible quedando como única vía la demolición parcial por lo que se deberá requerir al propietario para que proceda a la demolición de la cubierta, la medianera y la fachada de planta alzada a calle Baja con carácter de URGENCIA y en el plazo de INMEDIATO.”

Con fecha 27 de abril de 2023 visto que las actuaciones mencionadas no se han llevado a cabo se emitió Informe en el que se exponía que se mantenía la situación de ruina inminente de la parte de la edificación recayente a la Carretera y se realizaba un coste estimado del derribo valorándolo en 4.000,00 € incluyendo el desescombros de los residuos procedentes del derribo.

Con fecha 2 de mayo de 2023 el Excmo. Ayuntamiento de Sástago por resolución de Alcaldía resolvió declarar el estado de ruina inminente de parte del inmueble y ordenar de manera urgente las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad, emplazando la ejecución del mismo al jueves.

Con fecha 4 y 11 de mayo de 2023 se realiza visita de inspección en las que se comprueba que se han finalizado las obras de demolición para cumplir con la ruina inminente acordada por el Excmo. Ayuntamiento de Sástago.



Con la realización del derribo parcial de la edificación recayente a la Carretera se da cumplimiento aparentemente a las condiciones de seguridad requeridas.

En el informe emitido se hace referencia a lo siguiente:

“Queda pendiente la retirada del escombros y residuos procedentes y la revisión del estado del resto de edificación para valorar su situación. Para ello es necesario que el técnico que suscribe sea autorizado por entidad competente para el acceso al inmueble”.

Con fecha 27 de junio de 2024 se realiza nueva visita de inspección acompañado por la propietaria del solar de C/ Medio nº 74 por el que se accede a comprobar el estado del solar del nº 72 tras el derribo.

Se observa que los escombros procedentes del derribo no se han retirado y que se ha producido un derrumbe en parte de la pared medianera que separa las propiedades del nº 72 y 74.

No se observan, salvo vicios ocultos, riesgos aparentes de desprendimientos sobre la vía pública que puedan comprometer la seguridad de quienes circulen por ésta.

Se deberá requerir al propietario de la parcela de Calle Medio nº 72 para que proceda de inmediato a la retirada de los escombros procedentes de la demolición realizada con carácter de urgencia, a la reposición del cerramiento desprendido en la pared divisoria entre el nº 72 y 74, y a adoptar las medidas oportunas que garanticen la seguridad y estabilidad de la edificación”.

A la vista de todo lo anterior, con fecha 22 de julio de 2024 se ha requerido a la propiedad para que lleve a cabo las actuaciones determinadas por el técnico municipal en su informe, al objeto de garantizar la seguridad y estabilidad de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 254.1 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, el cual, obliga a los



propietarios de cualesquiera edificaciones a mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de la presente reclamación, el estado en que se encuentra parte de la edificación sita en la calle Medio 72, que ha provocado su derrumbe por la zona de la carretera y por la parte trasera de la vivienda colindante.

El Ayuntamiento sostiene que en el año 2023, el inmueble fue declarado en estado de ruina inminente parcial, y fueron realizadas las obras de demolición. No obstante lo anterior, parece ser que, recientemente, pese al derribo parcial, parte de la pared medianera que separa las propiedades del n.º 72 y 74 se ha desplomado, y los escombros se encuentran depositados el solar de la promotora de la queja y en la carretera.

La interesada añade que, se debería valorar el riesgo y el peligro que la vivienda en ruinas está causando a “*viandantes, peatones, transeúntes y vehículos*”, así como que, la fachada de la vivienda, cuya puerta permanece abierta, está en estado de abandono.

SEGUNDA.- Expuesto de este modo el objeto de la presente queja, debe notarse que el Ayuntamiento está ejercitando sus potestades urbanísticas, en relación con la necesidad de asegurar que el inmueble en cuestión se encuentre en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo de la máxima transcendencia que se lleve a efecto la orden de ejecución de obras de desescombro, así como la reposición del cerramiento desprendido de la pared divisoria entre los números 72 y 74, sin obviar que, a pesar de que el técnico municipal informa que “*no se*



observan, salvo vicios ocultos, riesgos aparentes de desprendimientos sobre la vía pública que puedan comprometer la seguridad de quienes circulen por esta..”, lo cierto es que, según se afirma en la queja, se ha producido un desprendimiento en el inmueble declarado en estado de ruina inminente parcial.

Por ello, a entender de esta Institución, se debería, a la mayor brevedad posible, proceder a adoptar las medidas precisas para preservar la seguridad de las personas y las cosas, dado el carácter evolutivo de la situación de ruina.

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

Por todo ello, al objeto de 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 referida, 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 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.

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, me permito



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

SUGERIR al Ayuntamiento de Sástago que continúe con el ejercicio de sus potestades urbanísticas en relación con la deficiente situación del inmueble sito en la calle Medio n.º 72, valorándose el ejercicio, con respeto a las garantías procedimentales y sustantivas aplicables, de la potestad de ejecución subsidiaria.

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 28 de agosto de 2024



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**

7/7