

Expte.

DI-278/2020-9

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE RÁFALES**

**44589 RÁFALES
TERUEL**

I.- HECHOS

Primero.- El pasado 14 de abril de 2020 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 se aludía a que hace unos años, se llevaron a cabo determinadas obras en le vivienda sita junto a la calle C nº X, en Ráfales, que han ocasionado serios daños por humedades.

Se indicaba que lo más grave era que se habían producido desperfectos en la pared medianera, que se hallaba en muy mal estado implicando peligro por desplome.

Por último, se hacía constar que estos hechos habían sido puestos en conocimiento del Ayuntamiento, incidiendo en que en el número X, algunos fines de semana habitaban ocho personas de la misma familia.

Tercero.- Habiendo examinado el citado escrito de queja se acordó admitirlo y dirigirnos al Ayuntamiento de Ráfales con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

Cuarta.- En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

“Por orden del Sr. Alcalde, D...., actuando como Técnico Municipal de Ráfales (Teruel), el día 12 de junio de 2020 se desplaza a las viviendas sitas en nº X e Y del mismo Municipio y emite el siguiente:

Informe: analizadas las fincas urbanas descritas por su fachada desde la Calle C., no se aprecian indicios de peligro o desplome desde la vía pública. No se aprecia peligro para vehículo o viandantes.

A criterio de este técnico, no concurren causas que justifiquen la incoación de procedimiento de declaración de ruina u orden de ejecución”.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La principal pretensión que ha llevado a la interesada a solicitar la intervención de esta institución es garantizar que los inmuebles reseñados se mantienen en un estado adecuado de conservación, a fin de preservar la seguridad de personas y cosas. A dicho fin han ido encaminadas las presentes actuaciones, y por ello se ha solicitado información a ese Ayuntamiento sobre las medidas adoptadas.

Segunda.- El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

Hemos de acudir, por tanto, a la regulación del deber de conservación de la propiedad urbana; régimen que se contiene en los arts. 254 y siguientes 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 lo que sigue, Decreto Legislativo 1/2014).

Tercera.- Del análisis de la información facilitada por el Ayuntamiento parece deducirse que la visita de inspección fue llevada a cabo desde el exterior de los inmuebles de la calle C., por lo que, a entender de esta Institución, sería deseable que se girara una nueva visita inspección en aras a comprobar el interior de las viviendas, ya que de no encontrarse en las debidas condiciones, la seguridad podría verse comprometida.

Así, la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de

Barcelona, de 9 de Julio de 2013, establece en su Fundamento de Derecho Tercero que *...”la pared en relación a la cual se ordenan las obras tiene la naturaleza de medianera. Por ello, con independencia de las acciones civiles entre las partes derivadas de las responsabilidades que pudieran solicitarse entre sí y que obviamente no son objeto del presente recurso, hay que partir de la base de esa situación de medianería.*

Como bien señala el Ayuntamiento demandado en su escrito de contestación, la orden de ejecución que ahora se discute se funda en la existencia objetiva de un riesgo para la seguridad en la citada pared medianera, tal como ha sido constatado por los técnicos municipales, sin que las causas que haya podido provocar su deterioro sean ahora enjuiciadas, a lo que en definitiva se dirige la actividad probatoria de la actora”.

Se recuerda que, valorando siempre la proporcionalidad, en caso de negativa a la entrada en un inmueble impidiendo una inspección urbanística, y si fuera necesario para realizar dicha inspección, resulta posible solicitar una autorización judicial de entrada en un domicilio al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, de acuerdo con el art. 8. 6 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el art. 265 del Decreto Legislativo 1/2014. No obstante, esta Institución considera que esto no sería necesario en el supuesto de que la comprobación se llevara a cabo desde la vivienda del ciudadano que, en varias ocasiones, ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento estos hechos.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas en relación con ello, 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 acordado **sugerirle** que gire una visita de inspección a fin de comprobar si el interior de los inmuebles cumple las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles y, en caso negativo, ordenar

la ejecución de las actuaciones que sean precisas para instar a su propietario a cumplir con sus deberes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

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

Zaragoza, a 15 de septiembre de 2020

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN