



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202500011633

22 OCT 2025

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q24/908/08

Sr. Alcalde-Presidente

Ayuntamiento de Sádaba

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

Lo1502301 / O00020199

ASUNTO: Sugerencia relativa a la conservación de determinado edificio sito en la localidad de Sádaba.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja de un ciudadano en el que se hacía alusión a lo que a continuación se reproduce:

«El tema a tratar es que el Ayuntamiento no nos contesta en relación a todas las cuestiones que le hemos planteado por el deterioro de un edificio calificado de Patrimonio Aragonés, sobre el que el ayuntamiento no toma ninguna solución, partiendo de la base que nosotros les hemos facilitado toda la información disponible de manera transparente y la ayuda para cualquier actuación que requieran.»

En cambio, por su parte nos mandan notificaciones de reparación imposibles de asumir en plazo y forma, nos obligan a pagar una reparación de un balcón cuando es de régimen de propiedad horizontal y tienen que pagarlo todos los propietarios que son del edificio que en este caso son 3. Deja instalar una chimenea de PVC poniendo en grave peligro el edificio y nos dicen que si se nos cae encima la chimenea no es responsabilidad suya... etc.»

Asimismo, con posterioridad, el señor promotor de la queja traslada al Justicia de Aragón que, pese la reparación ya realizada, se estaría produciendo el desprendimiento de elementos de la fachada y del tejado del inmueble a la vía pública, y que, pese a haber puesto en conocimiento del consistorio tales circunstancias, desconoce qué actuaciones se han llevado a cabo por parte de la corporación municipal.



SEGUNDO.- Admitida a trámite la anterior queja, desde el Justicia de Aragón se solicitó información sobre el particular al Ayuntamiento de Sádaba.

TERCERO.- En respuesta a la petición de información, desde el Ayuntamiento de Sádaba se remitió al Justiciazgo el siguiente informe:

«Recibidas sus solicitudes de información sobre queja presentada por D. XXX sobre la falta de contestación por parte del Ayuntamiento de Sádaba a diversos escritos presentados en relación a con su propiedad sita en XXX de Sádaba. D. XXX, en relación con su propiedad, le traslada a Vd. Lo siguiente:

“El tema a tratar es que el Ayuntamiento no nos contesta en relación a todas las cuestiones que le hemos planteado por el deterioro de un edificio calificado de Patrimonio Aragonés, sobre el que el ayuntamiento no toma ninguna solución, partiendo de la base que nosotros les hemos facilitado toda la información disponible de manera transparente y la ayuda para cualquier actuación que requieran.

En cambio, por su parte nos mandan notificaciones de reparación imposibles de asumir en plazo y forma, nos obligan a pagar una reparación de un balcón cuando es de régimen de propiedad horizontal y tienen que pagarlo todos los propietarios que son del edificio que en este caso son 3. Deja instalar una chimenea de PVC poniendo en grave peligro el edificio y nos dicen que si se nos cae encima la chimenea no es responsabilidad suya... etc”.

1. En primer lugar, en relación al “deterioro de un edificio calificado de Patrimonio Aragonés, sobre el que el ayuntamiento no toma ninguna solución”, con fecha 10 de junio de 2024 y nº de registro 2024-E-RE-157 se recibe instancia por parte del Sr. XXX en la cual expone, entre otros, que “existe una clara irresponsabilidad por parte de los propietarios y el ayuntamiento, desconociendo como el ayuntamiento no toma medidas y está dejando que se destruya un edificio declarado como patrimonio y el cual tiene responsabilidad sobre el mismo, y que “como se puede ver en las fotos el deterioro cada vez es más evidente produciéndose por culpa de un mal mantenimiento por culpa del resto de propietarios que no quieren asumir el coste de los mismos y esto que ya se les ha comunicado en diversas ocasiones al ayuntamiento. Actualmente hay agujeros en la cubierta, vigas con posibilidad de caída inminente, etc.”, adjuntando a la solicitud un documento con fotografías del estado interior de las vigas y cubierta del inmueble.



Con fecha 4 de julio de 2024 se emite informe por el arquitecto que asesora a este Ayuntamiento en materia urbanística del cual se desprende que se trata de posibles trabajos interiores de mantenimiento, siendo conocedores el propietario o propietarios de la necesidad de mantenimiento, recayendo sobre la propiedad la responsabilidad del correcto estado de seguridad y salubridad, destacando la normativa de aplicación (artículos 254 a 263 del Real 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, y el artículo 21 del P.G.O.U.).

Con fecha 12 de agosto de 2024 se le notifica dicho informe comunicándole que se trata de posibles trabajos interiores de mantenimiento, de los que el propietario o propietarios son conocedores, recayendo sobre la propiedad la responsabilidad del correcto estado de seguridad y salubridad del inmueble.

Con fecha 12 de agosto de 2024 y registro número 2024-E-RE-195 se recibe escrito del Sr. XXX por el que nos comunica que ellos no pueden hacer ninguna valoración técnica “ya que no somos arquitectos y se nos podría acusar de intrusismo profesional”, y “que en el caso de que el ayuntamiento no haga nada y el resto de propietarios tampoco como es el caso, entendemos que cualquier responsabilidad debería recaer sobre dichos actores”.

Como ya se dijo en la anterior comunicación se trata de trabajos interiores de mantenimiento, de los que el propietario o propietarios son conocedores, recayendo sobre la propiedad la responsabilidad del correcto estado de seguridad y salubridad del inmueble.

2. En segundo lugar, en cuanto a “las notificaciones de reparación imposibles de asumir en plazo y forma”, le informo de que con fecha 11 de julio de 2023 se emite informe por el arquitecto que asesora a este Ayuntamiento en materia urbanística en relación al estado del inmueble ubicado en la calle XXX, con referencia catastral XXX, cuya fachada presentaba desprendimiento de cascotes en el vuelo del balcón y en el canto de la losa, del cual se desprende que, según el artículo 254 del Real 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, procedía ordenar las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y salubridad del inmueble, debiendo informar a los propietarios para que realizasen el repicado y saneado del mortero de la fachada, además de la reparación del vuelo del balcón.



Conforme a lo indicado en el informe se requirió al Sr. XXX otorgándole un plazo de dos semanas para la ejecución de las obras mínimas indicadas en el informe debido a la existencia de cierta peligrosidad, tratándose de un plazo coherente para la ejecución de las obras siendo que se trata de una calle de tránsito de vehículos y peatones, y el balcón está ubicado en el centro de la calle sobre un pasaje, por lo que era preciso realizar la actuación cuanto antes.

En relación a la afirmación por parte del Sr. XXX “nos obligan a pagar una reparación de un balcón cuando es de régimen de propiedad horizontal y tienen que pagarlo todos los propietarios que son del edificio que en este caso son 3”, entendemos que sería la persona requerida en este caso la que tendría que comunicar a los demás propietarios la necesidad de reparación y el pago del coste en caso de ser una propiedad en régimen de división horizontal.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La queja que nos ocupa se centra en la actuación de la Administración en relación con la conservación de un determinado inmueble del municipio de Sádaba; inmueble que, según se dice, estaría sometido al régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, el ciudadano ha expuesto que el Ayuntamiento de Sádaba le requirió para que llevase a cabo los trabajos de conservación necesarios para garantizar el buen estado de un balcón del inmueble.

De acuerdo con lo que se señala en la queja, este señor, en cumplimiento del requerimiento municipal, efectuó los oportunos trabajos de conservación del inmueble. Y ello, a pesar de que el ciudadano considera que, al tratarse de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el Ayuntamiento de Sádaba debería haber requerido a la totalidad de los propietarios, y que, por tanto, el coste de las reparaciones tendría que haber sido sufragado por todos ellos.

Sobre este particular, el consistorio alega que «*sería la persona requerida en este caso la que tendría que comunicar a los demás propietarios la necesidad*



de reparación y el pago del coste en caso de ser una propiedad en régimen de división horizontal.»

Más allá de lo hasta aquí expuesto, el promotor de la queja señala que, pese a la reparación ya realizada, a día de hoy se siguen produciendo desprendimientos de elementos de la fachada y del tejado del inmueble; circunstancia que, mantiene, ha puesto en conocimiento de la corporación municipal, con el objetivo de que sea ésta quien lleve a cabo las oportunas labores de conservación del inmueble en atención a su entidad, entre otras circunstancias.

SEGUNDA.- Expuestos el contenido de la queja y la respuesta municipal, cabe señalar que el deber de conservación viene regulado en el Capítulo V 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 adelante, Ley de Urbanismo de Aragón), concretamente en los arts. 254 a 263.

En este sentido, el art. 254 de la citada norma dispone que:

«1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas 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, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará acabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente,



realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la presente Ley.»

En efecto, el precepto arriba transcrito establece que serán los propietarios de las edificaciones quienes deban realizar los trabajos y obras de conservación a fin de mantenerlas en óptimas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultura y artística; si bien habrá que tener presente el límite del deber de conservación recogido en el apartado tercero del citado precepto, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente.

Por su parte, el art. 255 de la Ley de Urbanismo de Aragón dispone que, dentro del límite del deber normal de conservación, las obras de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios, y atribuye al Alcalde la potestad para ordenar la ejecución de las mismas:

«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 o peligro 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.*

4. *Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.»*

De igual modo, vale la pena señalar que el art. 258 de la Ley de Urbanismo de Aragón refleja que: *«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 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.»*

En tales circunstancias, el citado precepto posibilita a las corporaciones municipales ejecutar subsidiariamente las obras de conservación y rehabilitación.

TERCERA.- Expuesto el régimen jurídico general en materia de órdenes de ejecución de obras de conservación de inmuebles (en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato), esta Institución debe valorar una de las objeciones expuestas en la queja, según la cual, la orden de ejecución habría tenido un destinatario incorrecto, debido a que, al decir del afectado, se habría constituido un régimen de propiedad horizontal en el inmueble referido.

A este respecto, y de acuerdo con la atribución del deber de conservación a los correspondientes propietarios, parece claro que, como regla de principio, la orden de ejecución debería ir dirigida a la propiedad del inmueble, como requisito de validez de la misma.

En caso de que se trate de una comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal, y habiendo versado una orden de ejecución sobre el estado de un



balcón, resultaría lógico que la orden se dirigiera al presidente de la Comunidad de Propietarios, si se considerara que es un elemento común del edificio.

Valga aquí la referencia a algunos precedentes judiciales, que pueden ser ilustrativos. Así, en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de marzo de 2007, rec. 646/2006, se declaró, por ejemplo, que «el requerimiento para la realización de dichas obras se realiza a la comunidad ya que se trata de elementos estructurales del inmueble y, por lo tanto, son obras en elementos comunes que debe realizar la comunidad de propietarios en su conjunto y no cada propietario individualmente, por lo que es natural que el requerimiento se realice a la comunidad y no a cada propietario individualmente. Recibido el requerimiento, la Comunidad ha de poner en marcha los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico civil, convocando una junta de propietarios, en la que hubieran debido adoptarse las medidas para realizar las obras en cuestión. Por lo tanto, la Administración en estos casos ha de dirigirse no a cada propietario sino a la comunidad a fin de que sea ésta la que la realice las obras».

La misma Sala de Madrid, en Sentencia de 30 de abril de 2002, rec. 63/2002, contuvo manifestaciones semejantes:

«(...) ha de señalarse que el requerimiento previo a los efectos de la reparación de las obras ha de entenderse con quien de conformidad con el artículo 13, apartado 3º, de la Ley de Propiedad Horizontal tiene la representación en juicio y fuera de él de la comunidad de propietarios, esto es, su presidente (...).».

Con todo, creemos que es oportuno también recordar una corriente jurisprudencial dimanante de algunas Sentencias del Tribunal Supremo, que permiten a las Corporaciones municipales efectuar los oportunos requerimientos a quienes han mostrado lo que se conoce como «apariencia de titularidad», de tal modo que la orden de ejecución podría tener como destinatario a quien razonablemente aparece frente a la Administración como



titular del inmueble, aunque realmente no lo sea (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 1998).

Adicionalmente, conviene señalar que, con independencia de la necesidad de dirigir la orden ejecución de obras al titular del inmueble, la eventual notificación irregular de dicha orden no sería, en principio, tanto un problema de validez del requerimiento como de su eficacia, sin que puedan obviarse a estos efectos la eventual existencia de actos propios de los ciudadanos, como reflejó la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de enero de 2002, rec. 178/2001, cuando explicaba que «tales obras se ejecutaron a la vista, ciencia y paciencia de sus tres propietarios, sin que entonces se hiciera por ellos ninguna objeción, lo que determina que resulte contraria a los actos propios de los diferentes dueños la actitud procesal que se ha adoptado en el caso presente».

Por otro lado, debe valorarse la segunda crítica que se formula frente a los criterios y decisiones municipales (en concreto, frente a lo que considera una inactividad administrativa), ya que, según la Corporación, los desperfectos identificados por el promotor de la queja consistirían en «trabajos interiores de mantenimiento». A este respecto, esta Institución considera que se trata de una cuestión esencialmente técnica, no obstante lo cual, no puede obviarse la amplia extensión que el deber de conservación de los inmuebles parece presentar en la legislación urbanística, lo que debe ser un dato interpretativo relevante a la hora de adoptar las decisiones municipales que procedan en materia de policía urbanística en esta cuestión.

III.- RESOLUCIÓN

En virtud de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se sugiere al Ayuntamiento de Sádaba que valore lo que sigue:

1.- Que, con carácter general, las órdenes de ejecución de obras de conservación se dirijan a los titulares de los inmuebles y, en su caso, y si procede, al Presidente de la Comunidad de Propietarios, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

2.- Que se adopten las medidas legales y materiales necesarias para conservar el inmueble referido en la queja en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, 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 comuniquen si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 21 de octubre de 2025



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**