



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**202300006308**  
**21 AGO 2023**  
**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q23/759/09**

**Sra. Alcaldesa Presidenta**  
**Ayuntamiento de Jaraba**  
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:  
L01501298 / O00020205

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a filtraciones provenientes de un inmueble en mal estado de conservación.

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 22 de mayo de 2023, tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado.

**SEGUNDO.-** En el referido escrito se aludía a que:

*“D. (XXX), es propietario de una residencia en la Calle Padre Rodríguez, 19, de Jaraba. Dicho inmueble sufre dos situaciones que pasan a exponerse:*

*1.- El inmueble situado (mirando a la puerta de la residencia) a la izquierda ha sufrido la caída de tejado, lo que repercute negativamente en su casa, debido a que han aparecido grietas y ha generado una situación de inseguridad.*

*2.- El inmueble situado (mirando a la puerta de la residencia) a la derecha fue objeto de unas obras, que fueron paralizadas en febrero de 2022, quedando el inmueble sin tejado o cubierta.*

*Ello provoca que, en caso de lluvias, existan importantes filtraciones. El seguro del señor ha presentado un escrito al Ayuntamiento pero no ha recibido respuesta. Verbalmente, se han dirigido a la Alcaldesa varias veces.”*

**TERCERO.-** A la vista del escrito presentado, se acordó admitirlo y dirigirnos al Ayuntamiento de su presidencia con la finalidad de recabar la información precisa sobre las cuestiones planteadas.



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

*“En relación a su solicitud de información sobre problemas sobre filtraciones en vivienda particular, situada en calle Padre Rodríguez, nº 19 de nuestro municipio de Jaraba, le hago llegar, nuestra preocupación e interés en que se solucione el problema que tiene en su vivienda el propietario de dicho inmueble.*

*A la vista de las quejas presentadas por los vecinos, se inició en octubre del 2020, el expediente 62/2020, con el propósito de notificar a los titulares del inmueble cuyo tejado estaba hundido su deber como propietario del edificio de mantenimiento y conservación en condiciones de seguridad y salubridad, recogido en el artículo 254 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Vista la titularidad catastral, se pidió copia simple al Registro de la propiedad, pero ésta fue negativa, con fecha 30 de octubre de 2020.*

*Se solicito informe al técnico municipal, el cual no pudo entrar a dicha vivienda, por no estar los propietarios, pero accedió a la colindante, sita en calle Padre Rodríguez, número 15, e informo de los daños inequívocos ocasionados por las importantes y continuadas filtraciones de aguas provenientes de la cubierta hundida del número 17.*

*Por múltiples vías, se ha intentado localizar a los herederos del inmueble con el techo hundido, el 11 de marzo del 2022, vía mail, nos informan de que desde hace 16 años hay un acta de notoriedad y procedimiento de división de herencia suspendido. Por lo que a día de hoy no ha sido posible identificar a todos los herederos. De forma verbal a los interesados identificados se les ha dado a conocer sus obligaciones.*

*Por otro lado, respecto a la otra vivienda anexa, situada en calle Padre Rodríguez, nº 21 a la que se hace referencia, es correcto que el Ayuntamiento ha paralizado las obras, ya que finalmente lo que se estaba llevando a cabo por los propietarios eran obras mayores, sin el pertinente permiso de sustitución total del tejado. Se le ha requerido a la propietaria que presente el correspondiente Proyecto de obra, a fecha de hoy, tenemos constancia de que se está llevando a cabo su realización. Quedamos a la espera de que lo presenten en el Ayuntamiento para poder proceder, tras su comprobación, a conceder el permiso de obra adecuado.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Esta Institución comprende y asume las dificultades con las que se encuentran los pequeños municipios para ejercer sus competencias, así como la escasez de medios materiales y técnicos con los que cuentan. Sin perjuicio de ello, en este caso, un concreto ciudadano está denunciando que, a consecuencia del hundimiento de la cubierta del



inmueble colindante, están ocasionándose importantes y continuadas filtraciones de agua en su propiedad, con los consiguientes daños y perjuicios en la misma.

Expuesto este estado de cosas, desde esta Institución debe efectuarse un recordatorio de las potestades administrativas –y responsabilidades, por tanto- que tiene el Ayuntamiento de Jaraba, para garantizar el correcto estado de conservación de las propiedades, lo que resulta especialmente aplicable en aquellos casos en los que exista peligro en caso de inactividad, como se denuncia por el promotor de esta reclamación; y ello con independencia de quien deba abonar las actuaciones (si es el caso), al ser lo relevante garantizar la conservación de la edificación (en lo que permanezca en pie) en condiciones de seguridad. Sentado lo anterior, hay que traer a colación lo dispuesto 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.

Recuérdese en este punto que la competencia es irrenunciable (de acuerdo con el art. 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas) y que no cabe duda de la competencia del Ayuntamiento en el asunto que es objeto de la queja. Por ello, el Ayuntamiento ha de actuar para poner fin a la situación de peligro derivada del mal estado de la edificación denunciada.

Con todo, y siendo conscientes de las dificultades de muchos municipios de nuestra Comunidad Autónoma, se sugiere al Ayuntamiento que, en caso de no disponer de medios para realizar las actuaciones, se valore la posibilidad de solicitar apoyo técnico y económico a entidades locales intermedias y, en concreto, a la Excma. Diputación Provincial de Zaragoza.

### **III.- RESOLUCIÓN**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 22 de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, me permito SUGERIR al Ayuntamiento de Jaraba:

Que proceda a ejercitar sus responsabilidades en materia de conservación urbana en el inmueble a que se refiere la queja, incluyendo, si fuera procedente, la ejecución subsidiaria.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

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 16 de agosto de 2023**



**Javier Hernández García**

**Lugarteniente en funciones de Justicia de Aragón**