



Sr. Alcalde-Presidente

Ayuntamiento de Samper de Calanda

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

L01442059 / O00019313

ASUNTO: Sugerencia relativa a los efectos derivados del derribo de un inmueble.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 15 de enero de 2024, se registró una queja en la que una persona refería que, en Samper de Calanda, se había producido el derribo de un inmueble contiguo al suyo, lo que había producido desperfectos en las paredes colindantes, existencia de aguas en la parcela resultante y su utilización como vertedero. De ahí que considerara necesario que se procediera a la reparación de paredes, al saneamiento del terreno y a su cercado.

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información al Ayuntamiento de Samper de Calanda.

TERCERO.- Con gran diligencia, el Ayuntamiento hizo llegar a nuestra Institución la siguiente comunicación:

«Examinada la solicitud de información sobre la afección de un inmueble a un vecino colindante y en virtud de la obligación legal de los poderes públicos de la Comunidad, informamos de los siguientes extremos:

1.- En primer lugar, la queja se refiere a inmueble derribado situado en “(...)”, dirección inexistente, por lo que debemos de entender que se refiere a Calle (...) de Samper de Calanda.

2.- En efecto, consta que en esta dirección se otorgó licencia de demolición conforme a Proyecto presentado y realizado por constructor, comunicando verbalmente el propietario colindante (suponemos que el que ha planteado al Justicia la queja) la existencia de alguna grieta y consolidación de paredes medianiles, a lo que se le respondió verbalmente que era una cuestión entre vecinos y que, en su caso, debía reclamar al vecino y/o al constructor que ha realizado la obra, por infracción del art. 576 CC en relación con el 1902 y 1903 CC en lo referente a los daños causados a la pared medianera (así STS Sala de lo Civil Sección 1 nº 53/2021, de fecha 4 de febrero para caso análogo).



3.- En cuanto a la existencia de agua, es una situación de fuerza mayor la caída de lluvias, por lo que tampoco es un caso de responsabilidad del Ayuntamiento.

Tampoco existen denuncias sobre vertidos en el solar.

(...).»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- De entrada, esta Institución debe constatar que el informe municipal acierta al destacar que, en la situación descrita en la queja, pueden existir unos problemas que, en su caso, podrían ser objeto de reclamación ante la Jurisdicción civil.

Sin embargo, y sin perjuicio de lo anterior, querríamos añadir a lo dicho por la Corporación que el hecho de que existan -o puedan existir- controversias objeto de procedimientos judiciales civiles no significa que ello impida el ejercicio de potestades administrativas cuando sea procedente. En este sentido, debemos recordar que el ejercicio de las potestades administrativas es irrenunciable, tal y como se deriva del art. 4 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y, en este caso, entendemos que el Ayuntamiento debería valorar la posible existencia del incumplimiento del deber de conservación de las propiedades en condiciones adecuadas, entre otras, de seguridad y salubridad, en aplicación del art. 254 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto Legislativo 1/2014).

En efecto, entre las cuestiones denunciadas por la persona propietaria de la finca contigua, cuyo edificio había sido derribado, se han denunciado cuestiones de diversa naturaleza. Estamos, por tanto, ante una suerte de solar sobre el que también se proyecta el precitado deber de conservación y que puede dar lugar a una orden de ejecución de obras dirigidas a garantizar la seguridad y salubridad y, en su caso, a la correspondiente ejecución subsidiaria (arts. 255 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014).

En la trayectoria del Derecho urbanístico español -que, desde antiguo, ha incorporado el deber de conservación y la posibilidad de dictar órdenes de ejecución- este tipo de situaciones se ha dado con relativa frecuencia, como puede verse en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1981, Ponente: Excmo. Sr. Gordillo García, en la que puede leerse lo que sigue:

«(...) bastando con significar, al decidir el presente recurso de apelación, que acreditándose en las actuaciones practicadas que las humedades y filtraciones (en las que, según el Arquitecto Municipal, se observa el olor característico de las aguas fecales) producidas en el edificio sito en la C/ (...), nº 17, de Madrid, se deben a deficiencias ahora existentes en la finca emplazada en la Dirección (...), resulta pertinente e, incluso, preciso, que por la Gerencia Municipal de Urbanismo, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

de 1976, se ordene a la Comunidad de Propietarios de este último inmueble ejecute en el mismo las obras necesarias para mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, a fin de que cesen las perjudiciales consecuencias que con su omisión se ocasionan en la actualidad a la finca colindante y a sus ocupantes; todo ello, sin perjuicio de las acciones que puedan ejercitarse para determinar las causas que hayan ocasionado la existencia actual de tales deficiencias y exigir, en su caso, las oportunas responsabilidades en la vía adecuada».

A la vista del anterior pronunciamiento jurisprudencial (en el que se aprecia la relación entre las potestades públicas relacionadas con el deber de conservación y la posible exigencia de responsabilidades en otras vías procesales), se comprenderá que, desde esta Institución, y a la vista de la queja de la que trae causa esta Sugerencia, se sugiera a la Corporación que valore la posibilidad de incoar un expediente de adopción de una orden de ejecución de obras de conservación por motivos de seguridad y salubridad, garantizando, en cualquier caso, que el estado inadecuado de la finca –y, por tanto, la infracción de un deber derecho público, como es del conservación (art. 254 del Decreto Legislativo 1/2014)- no incida en el estado de la vivienda de la promotora de la queja, en función de las filtraciones de agua u otras causas.

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón he resuelto SUGERIR al Ayuntamiento de Samper de Calanda que valore la incoación de un expediente de adopción de órdenes de ejecución de obras de conservación, en la finca colindante a la de la señora que ha promovido la presente queja, así como que, en general, se lleven a cabo las actuaciones precisas para garantizar el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas del solar contiguo a la vivienda de la persona promotora de la mencionada queja.

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

En Zaragoza, a 5 de febrero de 2024



Javier Hernández García
Lugarteniente en funciones de Justicia de Aragón