



Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Alloza
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01440223 / O00024594

ASUNTO: Sugerencia relativa a vivienda en estado de ruina.

I.- HECHOS

Primero.- El día 25 de marzo 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 la misma se aludía a los siguiente:

«La vivienda sita en la Calle ... en Alloza n.º ... está en ruina, y afecta a la sita en el n.º

En días de lluvia al no tener la casa vecina gran parte del tejado y suelo, sus paredes presentan humedades y filtraciones, sobre todo en el piso mas bajo. Esto provoca moho y malos olores y, además, parte el estado de esa vivienda es deplorable y no quisiera que en caso de posible derrumbe de esa le provocase daños a la vivienda sita en el número 1.»

Tercero.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión y dirigirnos al Ayuntamiento de Alloza con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

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

«Hace dos años la hija de la propietaria ya fallecida remitió a este Ayuntamiento una renuncia de la herencia, sin haber más herederos.



Solicitamos en diciembre de 2023 una nota simple en el Registro de la Propiedad de Híjar y la vivienda sigue constando a nombre de la propietaria fallecida y en Registro no nos aseguraron que la renuncia remitida fuese válida.

Este Ayuntamiento sigue buscando una solución a este problema y estamos en contacto con la vecina colindante del nº..., pero nos está siendo muy complicado ya que desde ninguna Administración se nos está aclarando si en caso de derrumbar el inmueble por estado de ruina, los gastos correrían a cargo del Ayuntamiento o de la heredera.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Es objeto de análisis una edificación declarada en ruina, que está ocasionando importantes daños por humedades en la vivienda colindante, que se agravan en el tiempo, denunciando desde hace años esta situación sin que, de momento, se haya actuado al respecto.

Segunda.- Resulta importante traer a colación un expediente anterior, en concreto el Q/23/637, en el que obra un informe elaborado el 8 de junio de 2021, por el arquitecto municipal de esa localidad, en el que expresamente y .en relación con el inmueble sito en la calle (...), se señala lo siguiente:

«La cubierta está derrumbada casi en su totalidad hacia el interior de la edificación. Los forjados interiores también están derrumbados hacia el interior. Las medianeras que sobresalen sobre las edificaciones también se han derrumbado hacia el interior. La fachada presenta grietas horizontales de gran tamaño, y presenta riesgo de desmoronarse hacia la calle. La inexistencia de cubierta ni forjados, hace que el agua de lluvia llegue hasta la planta calle y la planta sótano, acumulándose así y provocando humedades en las viviendas colindantes. Es por todo ello por lo que se estima, y siempre a juicio de este técnico, que en la actualidad existe un peligro inminente y real de daños a personas y a cosas».

A la vista de lo expuesto, para esta Institución resulta de la máxima importancia que se garantice la seguridad de las personas, y en el informe del técnico, además de lo transcrito, se expresa que *«las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las medidas necesarias para asegurar la integridad física de las personas, y el*



restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad deben consistir en: demolición completa y vaciado del interior de la vivienda y de las medianeras que sobresalen sobre los edificios colindantes, y colocación de un tejado para impedir la entrada de agua.»

Tercera.- Siendo esto así, resultaría en este caso de aplicación lo dispuesto en los artículos 261 y siguientes 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, Decreto Legislativo 1/2014), en los que se regula la declaración de ruina. Especial trascendencia presenta a estos efectos que, por parte de la Corporación, se adopten con la máxima inmediatez, y si fuere necesario, las medidas de seguridad indispensables para garantizar la seguridad de los viandantes, para lo cual, cuenta con diversas habilitaciones legales y, entre ellas, la contemplada en el art. 262 del Decreto Legislativo 1/2014.

En dicho precepto, se establece que, cuando exista peligro inminente para la seguridad pública, *«el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales»*. De ahí que la Corporación deba valorar la eventual aplicabilidad de este precepto a la situación reflejada en la queja.

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 puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra, y los problemas de humedad que se le están ocasionando.

Por último, 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.



EL JUSTICIA 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, he resuelto **sugerir** al Ayuntamiento de Alloza que se lleven a cabo las obras necesarias señaladas en el informe técnico municipal, adoptando las medidas oportunas que permitan el restablecimiento de las condiciones de seguridad de las personas y las cosas, impidiendo que se ocasionen mayores perjuicios a los inmuebles colindantes.

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 17 de abril de 2024



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón