



JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**202600004096**

**26 MAR 2026**

**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q25/1463/12**

**Sr. Alcalde-Presidente**

**Ayuntamiento de Fanlo**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

LO1221072 / O00026511

**ASUNTO:** Sugerencia sobre la protección y conservación de la Casa del Señor de Fanlo.

## **I. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En la misma la promotora de la queja informa que existe un riesgo de derrumbe inminente de la torre perteneciente a la Casa del Señor de la localidad de Fanlo (Huesca), que tendría la consideración de Bien de Interés Cultural. De esta manera, la interesada indica que el estado del inmueble ha provocado la imposibilidad de acceder durante ocho meses a su vivienda como también la prohibición de tránsito por la vía pública, considerando que existe inactividad por parte de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO.-** Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión y dirigirse por la Institución al Gobierno de Aragón, Departamentos de Educación, Cultura y Deporte y Medio Ambiente y Turismo, así como al Ayuntamiento de Fanlo. Todo ello, con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Así, el Departamento de Medio Ambiente y Turismo, en concreto la Dirección General de medio natural, caza y pesca, nos remite Informe con el siguiente contenido:

*«En relación con la queja realizada por el Justicia de Aragón en el expediente arriba referido, se informa que la “Casa del Señor”, ubicada en la localidad de Fanlo, es una construcción de carácter militar de titularidad privada que, en abril de 2006, fue incluida en la relación de castillos y su localización considerados Bien de Interés Cultural aprobada por el Departamento de Educación, Cultura y Deporte.*

*Aunque se considere ligada al Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido, en adelante PNOMP, por su valor cultural asociado al pastoralismo, no se encuentra dentro de los límites del PNOMP ni en su zona periférica de protección. Su incorporación al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón y su rehabilitación podría ofrecer una oportunidad única como centro de visitantes del PNOMP para desarrollar un proyecto que pudiera dar a conocer los valores naturales, culturales y paisajísticos además de constituirse como sede de actividades de educación ambiental y patrimonio cultural, multifuncionalidad favorecería tanto a la divulgación del patrimonio natural y cultural como la participación de la comunidad local, contribuyendo así a la consecución de los objetivos generales y específicos definidos en el Plan Rector de Uso y Gestión del PNOMP.*

*Sin embargo, esta Dirección General de Medio Natural, Caza y Pesca carece de las competencias sobre la conservación y recuperación como patrimonio arquitectónico y cultural y tampoco dispone de presupuesto para abordar la financiación de las obras de restauración, mantenimiento ni puesta en servicio del citado bien».*

Por su parte, el Departamento de Educación, Cultura y Deporte informa de lo siguiente:

#### *«1.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN- BREVE RESEÑA HISTÓRICA*

*La “Casa del Señor” se encuentra incluida en la relación de Monumentos de la Orden de 17 de abril de 2006 del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.*



## JUSTICIA DE ARAGÓN

*Se trata de un conjunto de edificaciones, entre las que destaca la torre. A ella se adosa una vivienda en la zona sur y dos edificios auxiliares al norte. Las edificaciones están interrelacionadas y comunicadas entre sí, y entre ellas comparten dos patios interiores. No se puede visitar el interior de la edificación por el riesgo que entraña. Se conocen algunos aspectos de su interior gracias a la reseña histórica extraída de la publicación “Torres y Castillos del Alto Aragón” de Adolfo Castán, recogida en el informe de 15 de marzo de 2011 de Antonio García Cid, arquitecto de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón:*

*La voluminosa casa del Señor se encuentra en el sector septentrional del casco urbano; al norte se le adosó un pequeño edificio auxiliar y al sur la vivienda que utilizó la torre como un espacio más doméstico, exactamente igual a lo que ocurrió con la casa Latorre de Buisán, localidad vecina. Las torres de Fanlo y Buisán fueron construidas en el s. XVI.*

*La vivienda se apoya en el paramento sur de la torre. Tiene patio abierto previo con puerta bajo soportal a dos aguas. Es de arco de medio punto con molduras en la arista, escudito en la clave con pico en la punta, cuatro palos o barras verticales en el cuerpo central, inscripción en registro periférico y cruz entre dos aves; debajo la fecha de 1586 o 1786. Al fondo del patio abre la puerta de la casa, con arco rebajado monolítico fechado en 1786; la puerta es labor de 1843. En la planta primera se conservan muebles de época – s. XVIII-, uno de ellos con escudo tallado: “ARMAS DE FANLO”, y desde ella se penetra a la robusta torre.*

*La torre es de diseño rectangular, 9,15 m por 7,80 m de medidas externas, muros de 1,50 m de grosor y superficie útil de 29 m<sup>2</sup> en el piso bajo, que pasan a 44 m<sup>2</sup> en el último, pues los muros han menguado hasta 0,90 m. Es de sillarejo, mampostería y sillar en esquinazos y vanos, superponiendo tres plantas en total, la baja abovedada, con forjado plano la rimera y bajo entramado de madera a doble vertiente la segunda. La cubierta es de losa de arenisca. La planta baja es ciega al norte y sur, embutiendo aspilleras de salida vertical rectangular a dos niveles en los restantes paños: nueve al oeste, en la pared que da a la calle, y seis en el frente este. Las aspilleras de las esquinas poseen esviaje y en todas el dintel es derramado, interrumpido en alguna de ellas por pequeños resaltes o escalones – ver dibujo-. Una hermosa ventana incrustada en el s. XVIII tiene alféizar moldurado, aristas biseladas y dintel con la inscripción: “AÑO 1738/PBSYDescudito con palos – EBLLN”*



*El primer piso se dividió entre dos alcobas y salita biblioteca delante de ellas. Las alcobas arrancan de un frente de madera con sendos arcos mixtilíneos muy elaborados, interponiéndose entre ambas entradas un armario con elementales pero magníficos relieves geométricos en las hojas. En la zona superior el tabique de madera se unifica con molduras partidas al gusto barroco. La terminación es muy llamativa, con pinturas fuertes de tonos amarillos, rojos, verdes y terrosos. Enfrente hubo una pequeña biblioteca, todavía con algún ejemplar antiguo. Muebles y alcobas son del s. XVIII. Tiene una aspillera al norte con círculos radiados flanqueando otro escudito igual al anterior, acompañando las grafías: “PJBS/AÑO/1720”.*

*El piso superior está comunicado por escalera pegada al costado norte y se armó con numerosas aspilleras: cuatro al este, tres al sur, tres al oeste y cinco al norte, con el mismo molde que las anteriores, y una ventana cuadrada a occidente. Por las fechas anotadas en puertas y ventanas, durante el s. XVIII se buscaron fórmulas para hacerla confortable, abriendo huecos más amplios en sus paredes y vistiendo los interiores con madera y pintura para transformar su adustez y sobriedad.*

*Podría relacionarse esta torre y su nombre – casa del Señor-, con Martín Iñiguez, señor de Fanlo y Espín, que formó parte del conglomerado de fuerzas que tomó Biescas en 1592, echando de la localidad a Martín de Lanuza.*

## **2.- TITULARIDAD**

*El conjunto edificatorio se ubica en la parcela con referencia catastral 4595202YN4149N, sita en Calle de la Iglesia nº 21 en el término municipal de Fanlo (Huesca). Según plano de edificación de Usos y Dotaciones de la Delimitación de Suelo Urbano de Fanlo, la parcela está clasificada como URBANA, uso VIVIENDA. Es una edificación cuya titularidad es PRIVADA (3 propietarios) que no ha tenido mantenimiento alguno a lo largo de los años, lo que ha propiciado el estado actual en el que se encuentra.*

## **3.- ACTUACIONES**

*El art. 33 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés establece a los propietarios y titulares de derechos sobre los bienes de interés cultural el deber de conservarlos adecuadamente. El estado de ruina en el que se encuentra la Casa del Señor en Fanlo implica el incumplimiento del deber de conservación por parte del propietario, además de que supone un riesgo para los viandantes, debido al continuo desprendimiento de materiales de cubiertas y*



JUSTICIA DE ARAGÓN

*fachadas. Para garantizar la conservación del monumento y evitar los posibles daños a terceros, se considera que deben llevarse a cabo cuanto antes las obras necesarias para la consolidación de la edificación.*

*Con fecha 14/10/2025 se emite informe, desde la Dirección General de Patrimonio en contestación al escrito remitido con fecha 29/07/2025 del Ayuntamiento de Fanlo donde se requiere, dentro de su expediente de declaración de ruina de la denominada Casa del Señor de Fanlo, para que esta Dirección General reconsidere y autorice la demolición total del referido Bien de Interés Cultural, para que la Comunidad Autónoma de Aragón realice a su costa las obras de consolidación necesarias o para que se proceda a la expropiación del bien en favor de la Comunidad Autónoma para su posterior rehabilitación, siendo el contenido del informe:*

*“La denominada Casa del Señor de Fanlo, con referencia catastral 4595202YN4149N, sita en Calle de la Iglesia nº 21 del término municipal de Fanlo, ostenta la consideración legal de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento de conformidad con la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte (B.O.A. Nº 57, de 22/05/2006).*

*Con fecha 11 de abril de 2025, mediante Decreto de la Alcaldía se acuerda la iniciación de procedimiento de declaración de ruina del citado inmueble, ordenando a la propiedad la adopción de las medidas urgentes y realización de las obras y trabajos necesarios para evitar daños a las personas o bienes de terceros, comunicándolo al propietario del inmueble. Comunicado el citado acuerdo municipal a la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Huesca en orden a la obtención de la preceptiva autorización previa, al afectar la declaración de ruina a un bien integrante del Patrimonio Cultural Aragonés, con fecha 27 de mayo de 2025, ésta adopta el siguiente acuerdo:*

*“Tomar conocimiento de la declaración de ruina de la Casa del Señor; advirtiéndole que el expediente no debe concluir en la demolición de este monumento B.I.C. y que los proyectos a los que dé lugar deberán remitirse a esta Comisión, por lo que las actuaciones serán de consolidación, tendentes a revertir el estado de ruina.*

*Igualmente, se recuerda lo dispuesto en los apartados 2º y 3º del art. 38 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en la letra b) del apartado 6º, del art. 261 del T.R.L.U.A.”*



*El régimen de protección legal aplicable a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Aragón, en la categoría de Bien de Interés Cultural, Monumento, como es el caso de la Casa del Señor de Fanlo, recogido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, excluye de forma expresa y taxativa la posibilidad de derribo del bien protegido (artículo 38 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo).*

*En el mismo sentido, se expresa el artículo 261.6 del Decreto Legislativo 1/2024, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, para los edificios o construcciones catalogados o protegidos de forma integral. No siendo jurídicamente posible autorizar la demolición del inmueble, habrá de procederse a la consolidación del mismo, realizándose las obras y trabajos precisos para tal fin, bien por la propiedad del inmueble, bien subsidiariamente por el Ayuntamiento.*

*En este orden de cosas, y a la vista de la valoración de las obras de consolidación contenida en informe evacuado por la Técnico Municipal de Urbanismo, y en cumplimiento del deber de colaboración previsto en el artículo 38.3 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, la Dirección General ha iniciado las medidas necesarias para la redacción de proyecto básico y de ejecución comprensivo de las actuaciones estrictamente necesarias para la consolidación del inmueble y prevención de cualquier riesgo de daños tanto para el propio edificio como para la persona y bienes de terceros, y su correspondiente valoración económica.*

*Dicho proyecto se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Fanlo para su ejecución, en su caso; sin perjuicio de la adopción por el Ayuntamiento de las medidas que sean precisas en caso de que el estado presente del bien implique peligro inminente para personas y bienes; en cuyo caso procederá la declaración por parte del Ayuntamiento de la ruina inminente, siempre con estricta observancia de las previsiones contenidas en el artículo 38.3 de la ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.*

*Todo lo anterior, debe entenderse sin perjuicio del cumplimiento por parte del propietario del deber legal de conservación; cuyo incumplimiento facultará al Ayuntamiento, en tanto que entidad competente en el ámbito de la disciplina urbanística; para la aplicación del régimen de ejecución forzosa, o en su caso, para la expropiación, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.”*



*Por todo lo anteriormente expuesto, desde la Dirección General se ha encargado la elaboración del Proyecto Básico y de Ejecución de Obras de Consolidación Estructural de la “Casa del Señor” el cual se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Fanlo para su ejecución, en su caso, todo ello sin perjuicio de la adopción por el Ayuntamiento de las medidas que sean precisas en caso de que el estado presente del bien implique peligro inminente para personas y bienes; en cuyo caso procederá la declaración por parte del Ayuntamiento de la ruina inminente, siempre con estricta observancia de las previsiones contenidas en el artículo 38.3 de la ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.*

*Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento por parte del propietario del deber legal de conservación; cuyo incumplimiento facultará al Ayuntamiento, en tanto que entidad competente en el ámbito de la disciplina urbanística; para la aplicación del régimen de ejecución forzosa, o en su caso, para la expropiación, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón».*

Por último, cabe reflejar que el Ayuntamiento de Fanlo da cuenta de la siguiente información:

*«Primero.- El conjunto de volúmenes edificados que componen la Casa del Señor se ubica en la parcela con referencia catastral 4595202YN4149N sita en Calle La Iglesia 21 del término municipal de Fanlo. Cuenta con una superficie total de 822 m<sup>2</sup> según catastro y se encuentra, desde abril de 2006, incluido entre la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.*

*Además, según se especifica en el Capítulo I Análisis del Territorio de la Memoria Informativa del Texto Delimitación de Suelo Urbano de Fanlo, todo el término municipal de Fanlo se encuentra incluido en el paraje pintoresco declarado denominado Alto Valle del Cinca y Alto Valle de Vió (BOE 29 de abril de 1976) y, por tanto, cuenta con protección sectorial en materia de Patrimonio cultural. En cumplimiento de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, cualquier actuación debe contar con informe preceptivo previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y resolución de la Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón.*

*Segundo.- En el año 2024 se inició expediente de declaración de ruina parcial de Casa del Señor que concluyó con la ejecución subsidiaria del derribo parcial de dicha vivienda (muros que lindan con el vial público), previo informe de la*



*Comisión Provincial de Urbanismo de 28 de noviembre de 2024 que, “en relación a las obras en muros que lindan con el vial público, derivadas de la situación de ruina de parte del conjunto edificado casa del Señor, autoriza la actuación con una serie de prescripciones, instando a su vez a la propiedad a que mantenga el inmueble en las debidas condiciones y evite el progresivo deterioro que estaba sufriendo, debido a la falta de mantenimiento y abandono que padece. Recordando que es un BIC y que el deber de mantenimiento y conservación de los edificios corresponde a su propietario”.*

*Tercero.- En fecha 9 de abril de 2025 la técnica municipal de urbanismo del municipio de Fanlo emitió informe del que se desprenda el estado de ruina de los volúmenes que comprenden la denominada Casa del Señor en los siguientes términos:*

*“PRIMERO. Con fecha 26 de marzo de 2024 se efectuó visita de comprobación al citado inmueble observando que la edificación se encontraba abandonada y nada mantenida. La visita de comprobación a la edificación se realiza por el exterior, sobrevolando el conjunto desde una grúa, incluyendo la vista sobre la cubierta. Se pudo observar el interior a través de las ventanas. Todas las fotografías que se adjuntan a continuación forman parte de la documentación recopilada ese día.*

*(...)*

*Todos los muros que se mantienen en pie, con un carácter de origen estructural, presentan humedades, grietas estructurales en sentido vertical, abombamientos y desmontes en sus coronaciones. Numerosas piedras se han ido desprendido hacia el vial público. Todos los muros que se mantienen en pie, en torno a la torre, carecen de las condiciones mínimas de seguridad.*

*Actualmente el conjunto se encuentra en un estado ruinoso, con daños importantes no reparables técnicamente con los medios habituales, poniendo en grave peligro la estabilidad y la integridad del conjunto arquitectónico requiriendo una intervención inminente. No han podido realizarse ensayos ni catas pero, se ha comprobado visualmente que, toda la estructura interior está completamente hundida y/o en estado de pudrición haciendo inviable su recuperación.*

*A fecha 29 de agosto de 2024, presumiblemente por las intensas lluvias, una losa de piedra de la cubierta de uno de los volúmenes cayó sobre le vial público ocasionando una lesión física a un menor.*



*SEGUNDO. El conjunto de volúmenes edificados que componen la CASA DEL SEÑOR se ubica en la parcela con referencia catastral 4595202YN4149N sita en Calle La Iglesia 21 del término municipal de Fanlo. Cuenta con una superficie total de 822 m<sup>2</sup> según catastro. Según plano de edificación de usos y dotaciones de la Delimitación de Suelo Urbano de Fanlo, la parcela está clasificada como urbana y cuenta con un uso destinado a vivienda.*

*TERCERO. Según se especifica en el Capítulo I Análisis del Territorio de la Memoria Informativa del Texto Delimitación de Suelo Urbano de Fanlo, todo el término municipal de Fanlo se encuentra incluido en el Paraje Pintoresco declarado denominado Alto Valle del Cinca y Alto Valle de Vió (BOE 29 de abril de 1976) y, por tanto, cuenta con protección sectorial en materia de Patrimonio cultural, y en cumplimiento de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, cualquier actuación contará con informe preceptivo previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y resolución de la Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón. Los elementos de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de la protección que determine la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés. Se observarán las ordenanzas de protección contenidas en los artículos 33 a 71 del Título II “Régimen general de protección y conservación del Patrimonio Cultural Aragonés” y III “Patrimonio Paleontológico y Arqueológico” de la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés.*

*Según las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés (Decreto 291/2005, de 13 de diciembre), Casa del Señor está en su Anejo B como Edificio de Interés Arquitectónico y Etnográfico. Casa del Señor es un bien de interés cultural ubicado en la localidad de Fanlo. Es un monumento ejemplo de la arquitectura popular del Alto Aragón, que cuenta además con claros ejemplos fortificados. Presenta una torre del siglo XVI, que a lo largo de los siglos posteriores se fue habilitando como vivienda, a la que se fueron añadiendo cuerpos tanto al norte como al sur de la misma. Se trata de un inmueble militar, del tipo fortificado. En abril de 2006 el Departamento de Educación, Cultura y Deporte aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, entre los que se encuentra la Casa del Señor de Fanlo.*



*CUARTO. En resumen, el estado actual que puede observarse en el conjunto de Casa del Señor es:*

- 1. Volúmenes absolutamente derrumbados que han afectado a los inmuebles colindantes.*
- 2. Sobre la Torre:*

*Estado deficiente de conservación que puede provocar a corto o muy corto plazo el hundimiento total o parcial de la cubierta. El agua discurre entre las losas, filtra hacia el interior provocando humedades evidentes en los muros.*

*- Sobre las fachadas – muros de carga: mantienen su verticalidad pero se aprecia abombamiento en las partes más altas con humedades visibles. Al existir humedad en el interior del muro de carga y al estar los mampuestos sentados con barro/arena, la pared de mampostería se está deshaciendo. El agua que evacúa la cubierta discurre por la fachada, con lo que el problema se agudiza y se estima que, a corto o medio plazo, en función de las condiciones climatológicas, puede producirse derrumbe en cualquiera de las fachadas, en función del tamaño, podría arrastrar a parte de la cubierta. Cualquier desplome caería sobre vía pública. (...).*

*SEXTO. En nuestro caso no se ha realizado valoración pormenorizada del coste de reposición de la edificación (atendiendo al Artículo 148 de la DSU de Fanlo) y porque resulta evidente que el coste de las obras necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental, supera el límite del deber normal de conservación: se trataría de una reconstrucción casi integral del conjunto de la edificación.*

*A juicio de la informante, el estado de ruina tiene una afectación estimada total ya que, su grado es alto, su extensión es alta, y su peligrosidad es alta. El conjunto de Casa del Señor no reúne condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, culturales y turísticas suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él.*

*Con lo cual, atendiendo a las condiciones si exigibles de seguridad pública, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística se cumplen los requisitos necesarios para iniciar la declaración de ruina del conjunto de Casa del Señor.*



JUSTICIA DE ARAGÓN

*Previamente se deberá remitir la información a la Comisión Provincia de Patrimonio Cultural para emisión de informe que será vinculante”.*

*Cuarto.- Por Decreto de Alcaldía de 11 de abril de 2025, en base al citado informe de la técnico municipal de urbanismo, se acordó: (...) Iniciar expediente de declaración de ruina del edificio conocido como Casa del Señor, ubicado en la calle La Iglesia núm 21 de Fanlo (...).*

*Quinto.- El propietario del inmueble en cuestión, presentó alegaciones oponiéndose a la declaración de ruina y no ha adoptado las medidas ordenadas en el citado Decreto de 11 de abril de 2025, como tampoco ha cumplido nunca con el deber de conservación que le corresponde, pese a las órdenes de ejecución remitidas.*

*Sexto.- En fecha 27 de mayo de 2025 la Comisión Provincial de Patrimonio adoptó el siguiente acuerdo, en relación al expediente de ruina total:*

*“Tomar conocimiento de la declaración de ruina de la Casa del Señor, advirtiendo que el expediente no debe concluir en la demolición de este monumento B.I.C. y que los proyectos a los que dé lugar deberán remitirse a esta Comisión, por lo que las actuaciones serán de consolidación, tendentes a revertir el estado de ruina. Igualmente se recuerda lo dispuesto en los apartados 2º y 3º del art. 38 de la Ley 3/1999 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón, así como en la letra b), del apartado 6º, del art. 261 del T.R.L.U.A.”*

*Séptimo.- Tras remitirse el citado acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio, la Técnico municipal de Urbanismo emitió en fecha 24 de julio de 2025 informe de valoración de las obras de consolidación a realizar en el conjunto de Casa del Señor, en el que concluyó que:*

*“A juicio de la informante, ya que el estado de ruina una afectación estimada total, y teniendo en cuenta que la superficie a tratar es de 887 m2 (según catastro) desarrollada en varias alturas, con un precio de reposición aplicado según baremos colegiales y un precio de mano de obra teniendo en cuenta que la zona en la que se encuentra está alejada de cualquier punto de partida de mano de obra y maquinaria necesaria, se estima una cantidad (aproximada) resumida (...): 2.241.808,00, de acuerdo con el siguiente desglose: (...)*



JUSTICIA DE ARAGÓN

*Octavo.- La Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Fanlo emitió también informe en fecha 29 de julio de 2025 en el que concluyó que:*

*“Del análisis del presupuesto vigente y teniendo en cuenta el estado de liquidación del ejercicio 2023 (gastos: 417.222,51 €; ingresos: 550.806,93 €; superávit ajustado: 113.711,70 €), resulta material y objetivamente inviable para este Ayuntamiento afrontar un gasto extraordinario de más de dos millones de euros, que representa más de cuatro veces el presupuesto total de inversiones municipales para 2025.*

### *CONCLUSIÓN*

*A la vista de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Fanlo no puede asumir económicamente la ejecución subsidiaria de las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble “Casa del Señor”, cuyo coste estimado asciende a 2.241.808,00 €, tal y como refleja el informe técnico citado”.*

*Noveno.- Ante esta situación, y las quejas presentadas por los vecinos de Fanlo afectados por el riesgo de derrumbe existente, en fecha 29 de julio de 2025, se requirió a la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Aragón para que, a la vista de los informes técnicos sobre el estado de ruina del conjunto Casa del Señor y de valoración económica de las obras de consolidación a realizar en el Bien de Interés Cultural denominado Casa del Señor de Fanlo, así como del informe de intervención de dicho municipio que acredita la imposibilidad del mismo de asumir el coste de tales obras:*

*1ª.- Reconsidere y autorice la opción de demoler lo que queda del citado conjunto en su totalidad con las prescripciones que la Comisión Provincial de Patrimonio establezca, al igual que se autorizó en su momento la demolición parcial del mismo.*

*2ª.- O realice a su costa la Comunidad Autónoma las obras de consolidación del citado Bien de Interés Cultural que resulten necesarias para revertir el estado de ruina, en virtud del art. 38.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón, ante la imposibilidad del Ayuntamiento de Fanlo de asumir el coste de las mismas.*

*3ª.- O proceda a la expropiación la Comunidad Autónoma el citado Bien de Interés Cultural para su posterior rehabilitación”.*

*Décimo.- El 25 de octubre de 2025 tuvo entrada en este Ayuntamiento respuesta de la Dirección General de Patrimonio Cultural en la que informa de que, en*



*cumplimiento del deber de colaboración, previsto en el art. 38.3 de la Ley 3/1999, esta Dirección ha iniciado las medidas necesarias para la redacción del proyecto básico y de ejecución de las actuaciones estrictamente necesarias para la consolidación del inmueble y prevención de cualquier riesgo de daños, tanto para el edificio, como para la persona y bienes de terceros y su correspondiente valoración económica, así como que se pondrá a disposición de este Ayuntamiento “para su ejecución, en su caso”.*

*Décimoprimer.- Con fecha 31 de octubre de 2025 tuvo entrada en este Ayuntamiento notificación del Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Huesca, adoptado en la sesión celebrada el 28/10/2025, consistente en no autorizar la demolición del monumento y reiterar el contenido del acuerdo anterior, adoptado por esta Comisión al respecto, correspondiente a nuestro expediente nº.: 25/113. Se recuerda que actualmente está en redacción un proyecto para la obra de consolidación de la Casa del Señor, encargado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, cuya redacción está previsto finalice en el mes de diciembre».*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Es objeto de la presente queja la situación de riesgo generada por la falta de conservación de la Casa del Señor de Fanlo, que está considerada Bien de Interés Cultural y se halla incluida entre los Monumentos recogidos en la Orden de 17 de abril de 2006 del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, por la que se efectúa una relación de Castillos y su localización.

Pues bien, esta edificación se encontraría actualmente en un deteriorado estado de conservación y con posible peligro de derrumbamiento, lo que exigiría adoptar medidas adecuadas por parte de los propietarios o, de forma subsidiaria, por las Administraciones competentes.

De la información remitida a esta Institución, se constata que el Ayuntamiento de Fanlo con fecha de 11 de abril de 2025 habría iniciado procedimiento de declaración de ruina del citado inmueble.

Ante ello, la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Huesca dicta acuerdo en el que se advierte que el expediente no puede concluir con la



demolición del inmueble y, por lo tanto, ordena que las actuaciones sean de consolidación para revertir el estado de ruina. Al respecto, el Departamento de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Aragón indica que: *«no siendo jurídicamente posible autorizar la demolición del inmueble, habrá de procederse a la consolidación del mismo, realizándose las obras y trabajos precisos a tal fin, bien por la propiedad del inmueble, bien subsidiariamente por el Ayuntamiento»*.

Ocurre que la Técnico Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Fanlo emitió informe en el que figuraría una valoración de las actuaciones, estrictamente necesarias para la consolidación del inmueble y para prevención del riesgo de daños, con un coste total de 2.241.808,00 euros. Motivo por el cual, considera el Consistorio que no puede asumir el gasto si se tienen en cuenta las cifras de su presupuesto municipal (así, advierte que sus datos presupuestarios en el ejercicio 2023 fueron los siguientes: gastos por 417.222,51 €; ingresos por 550.806,93 € y superávit ajustado por 113.711,70 €).

A la vista del Informe de la Técnico municipal, la Dirección General de Patrimonio Cultural se habría encargado de elaborar el Proyecto Básico y de Ejecución de Obras de Consolidación Estructural de la Casa del Señor, para posteriormente ponerlo a disposición del Ayuntamiento de Fanlo con el fin de que éste procediera a la ejecución material de las obras.

**SEGUNDA.-** La legislación urbanística impone a la Administración local la obligación de velar y garantizar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios por parte de los propietarios, como se infiere del artículo 255 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA). Como también esta norma legal habilita al Alcalde para disponer las medidas de urgencia que sean precisas cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de forma inminente (art. 262 LUA).

Ahora bien, hay que tener presente que la Casa del Señor de Fanlo ostenta la consideración de Bien de Interés Cultural, por lo que resulta de aplicación la legislación específica, en concreto la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, cuyo artículo 33 recoge las obligaciones de los



titulares del inmueble en orden a su protección y conservación, pero también habilita a la Administración autonómica para exigir el cumplimiento de estos deberes con el siguiente tenor:

*1.Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes de interés cultural tienen el deber de conservar adecuadamente el bien, facilitar el ejercicio de las funciones de inspección administrativa, el acceso de investigadores y la visita pública, al menos cuatro días al mes, en los términos establecidos reglamentariamente.*

*2.El Director general responsable de patrimonio cultural podrá exigir el cumplimiento de los anteriores deberes mediante órdenes de ejecución, que detallarán las obras, actuaciones u horarios de acceso pertinentes. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre bienes de interés cultural o conjuntos de interés cultural no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, deberá ordenar su ejecución subsidiaria.*

*3.No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración competente podrá realizar directamente, con cargo a la aplicación presupuestaria correspondiente correspondiente al capítulo de inversiones reales de las respectivas Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón, las actuaciones necesarias requeridas para la conservación y restauración de los Bienes de Interés Cultural.*

Este último precepto, debe ponerse en relación con las competencias en materia de protección y conservación que se atribuyen en exclusiva a la Comunidad Autónoma en el artículo 76 de la citada Ley de Patrimonio Cultural Aragonés:

*«Corresponde a la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias exclusivas en materia de protección, conservación, acrecentamiento, investigación, difusión y fomento del patrimonio cultural aragonés, dentro del respeto a las competencias del Estado para la defensa de dicho patrimonio en relación con su exportación y expoliación».*



El artículo 84 de la citada legislación aragonesa habilita para que la Comunidad Autónoma delegue en los municipios el ejercicio de parte de estas competencias en esta materia *«siempre que éstos cuenten con los medios técnicos y personales suficientes y adecuados para tales fines»*.

Bien es cierto que el precepto siguiente, artículo 85, recuerda las competencias propias del Ayuntamiento en la protección de todos los inmuebles que integran el patrimonio cultural aragonés conforme a los instrumentos regulados en la legislación urbanística.

Y con ello, debe admitirse que el artículo 38 de esta Ley 3/1999 contempla que el Alcalde ordene las medidas necesarias para evitar daños si existiere un peligro inminente, pero debiendo comunicarlas *«al Consejero del Departamento responsable de patrimonio cultural, que podrá suspender su ejecución y dictar las convenientes modalidades de intervención»*.

Junto a todo ello, la norma permite que las entidades locales supramunicipales puedan asumir competencias sobre la tutela, protección y revalorización de este patrimonio (art. 87 de la Ley 3/1999). Sin olvidar la competencia que la legislación básica atribuye a las entidades locales en relación con el patrimonio histórico-artístico (art. 41 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local).

**TERCERA.-** Dicho lo cual, debe señalarse que esta Institución inició de oficio un expediente, tramitado con el número 25/281, en relación con otro inmueble del municipio, Casa Ruba, también considerado un Bien de Interés Cultural.

En el citado expediente se dictó Resolución de fecha 10 de octubre de 2025, en la que se formulaban las siguientes Sugerencias:

*«1.- Que, por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como por el Ayuntamiento de Fanlo, se adopten las medidas necesarias para la conservación de Casa Ruba.*

*2.- Que, sin perjuicio de otras posibles decisiones que conlleven la conservación de la edificación, se estudie y valore la adopción de una actuación coordinada, por parte de las Administraciones con competencia*



JUSTICIA DE ARAGÓN

*en el territorio, con el fin de que Casa Ruba pueda convertirse en un instrumento de desarrollo económico, social, cultural y turístico, habida cuenta de su valor objetivo y de su conexión con el Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido.»*

En esta Resolución se destacaba el Informe emitido por la Dirección General de Medio Natural, Caza y Pesca en el que se ponía de manifiesto la relevante vinculación de este inmueble situado en la localidad de Fanlo con el Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido. Precisamente se hacía referencia a la propia situación del núcleo de Fanlo, que contribuye a esta importante conexión, convirtiéndolo en «enclave estratégico» por el que transitan numerosos visitantes camino de diversos lugares sitios en el Parque Nacional.

**CUARTA.-** El régimen legal aplicable al Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido considera a la localidad de Fanlo como zona de influencia del mismo y recoge, entre sus objetivos, el mantenimiento de la «arquitectura popular y monumental» de los municipios que se incluyen en este ámbito.

De esta manera, el artículo quinto de la Ley 52/1982, de 13 de julio, de reclasificación y ampliación del Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido expresa:

*«Uno. A los efectos de esta Ley se considera como zona de influencia del Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido el territorio de los términos municipales de Bielsa, Broto, Fanlo, Puértolas, Tella-Sin y Torla, no comprendidos en los artículos segundo y cuarto de esta Ley.*

*Dos. El establecimiento de esta zona de influencia se hace con las siguientes finalidades:*

- a) Fomentar las actividades tradicionales que aseguren un uso adecuado de los recursos naturales en ella existentes.*
- b) Ordenar las actividades tradicionales y fomentar otras nuevas compatibles con el Parque Nacional, particularmente aquellas que faciliten su conocimiento y visita.*



- c) *El mantenimiento de su nivel demográfico, gracias al fomento de las actividades anteriormente mencionadas y a la dotación de un nivel adecuado de servicios.*
- d) *El mantenimiento de la cultura, tradiciones y paisajes de estos valles, así como la arquitectura popular y monumental.*
- e) *La integración de los habitantes de la zona de influencia en las actividades generadas por el Parque Nacional».*

Este precepto añade expresamente que, para conseguir estos objetivos, se confeccionará un programa de inversiones y actuaciones que afectará a los términos municipales que constituyen la zona de influencia.

Además, del Informe remitido por la Dirección General de Medio Natural, Caza y Pesca (reseñado al inicio de la presente resolución) en este expediente se infiere la posibilidad de conferir un uso o destino a la Casa del Señor que promueva la difusión de los valores naturales, culturales y paisajísticos asociados al Parque Nacional, no en vano expresa propiamente lo siguiente:

*«Su incorporación al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón y su rehabilitación podría ofrecer una oportunidad única como centro de visitantes del PNOMP para desarrollar un proyecto que pudiera dar a conocer los valores naturales, culturales y paisajísticos además de constituirse como sede de actividades de educación ambiental y patrimonio cultural, multifuncionalidad favorecería tanto a la divulgación del patrimonio natural y cultural como la participación de la comunidad local, contribuyendo así a la consecución de los objetivos generales y específicos definidos en el Plan Rector de Uso y Gestión del PNOMP».*

Con todo, cabe aludir a la gestión y administración del Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido a través determinados órganos, entre ellos, la Junta Rectora formada por miembros de diversas Administraciones, incluida la Administración General del Estado (artículos 2 y 3 del Decreto 54/2019, de 26 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la organización y funcionamiento del Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido).

**QUINTA.-** Así las cosas, parece conveniente recordar el principio de colaboración administrativa presente en la propia legislación autonómica



reguladora del patrimonio cultural aragonés, en tanto la norma exige a la Administración autonómica colaborar con la Administración del Estado y con las entidades locales en la tutela de los bienes que conforman el mismo (art. 81 de la Ley 3/1999).

Como también cabría traer a colación los principios que rigen las relaciones interadministrativas, así como los deberes de colaboración y cooperación entre las diversas Administraciones afectadas. Todo ello, como se refleja, entre otras muchas normas, en artículo 3.1 k) de la Ley 40/2015, del Régimen Jurídico del Sector Público o los artículos 145 y 146 de la Ley 2/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público de Aragón.

**SEXTA.-** En consecuencia, ante el incumplimiento de los deberes de conservación del inmueble denominado Casa del Señor por parte de los propietarios, deben ejercerse las potestades legales que se atribuyen a los entes públicos competentes, con la adopción de las medidas oportunas para proceder a la ejecución forzosa o, en última instancia, a su ejecución subsidiaria.

Y ello, teniendo presente que la legislación sectorial (Ley del Patrimonio Cultural Aragonés) atribuye específicamente la competencia en esta materia a la Administración autonómica, así como las potestades en orden a la conservación de los Bienes de Interés Cultural, como se ha expresado anteriormente.

En consecuencia, la intervención municipal en el marco de la normativa urbanística o en ejercicio del deber de adoptar medidas de urgencia, no excluye la participación autonómica cuando pueda resultar necesaria para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras de consolidación y, por ende, la conservación del inmueble referido, máxime si el Ayuntamiento no reúne los medios financieros para ello.

Todo ello, sin perjuicio de que se pudiese recabar el auxilio del resto de Administraciones que pudieran resultar afectadas por la necesidad de proteger y conservar la Casa del Señor como parte del patrimonio cultural y con clara vinculación con el Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido.



JUSTICIA DE ARAGÓN

A estos efectos, y aunque no han intervenido directamente en este expediente, se remitirá copia de esta resolución a la Delegación del Gobierno de España en Aragón (dada la conexión existente el Parque Nacional), a la Diputación Provincial de Huesca y a la Comarca del Sobrarbe.

Motivo por el cual, se procede a emitir la presente resolución con el contenido que se determina a continuación.

### 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 efectuar las siguientes **SUGERENCIA:**

**PRIMERA.-** Que por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma, así como por el Ayuntamiento de Fanlo, se adopten las medidas necesarias para que se proceda a la ejecución de las obras de consolidación y prevención de riesgos de derrumbe de la Casa del Señor.

**SEGUNDA.-** Que, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se valore promover una actuación coordinada entre las Administraciones, que pudieran resultar afectadas, para que se puedan adoptar cuantas actuaciones sean necesarias para garantizar la protección, conservación y mantenimiento de la Casa del Señor, de conformidad a lo expresado en esta resolución.

Remítase, con atento oficio, copia de esta resolución a los Departamentos y Ayuntamiento intervinientes en este expediente y, además, al Excmo. Sr. Delegado del Gobierno de Aragón, al Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Huesca y al Sr. Presidente de la Comarca del Sobrarbe.



JUSTICIA DE ARAGÓN

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

**En Zaragoza, a 25 de marzo de 2026**



**Concepción Gimeno Gracia  
Justicia de Aragón**