



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600013748

01 OCT 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1499/12

**Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Monterde
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
Lo1501731 / O00020187**

ASUNTO: Sugerencia sobre el deber de conservación de inmueble en condiciones óptimas de seguridad, salubridad e higiene.

I. ANTECEDENTES

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

En dicho escrito, el promotor de la queja aludía a lo siguiente: «Que el pasado 9 de julio de 2025, el Ayuntamiento de Monterde nos informó una serie de medidas a adoptar por parte del consistorio, en relación con las bodegas existentes en el municipio, sin que se haya adoptado ninguna de las anunciadas (...)».

De esta forma, el ciudadano hacía mención a expediente anterior, ya tramitado por esta Institución, en el que el Ayuntamiento de Monterde informó de la emisión de Informe técnico, en el que figuraban determinadas medidas que parece que iban a ser llevadas a cabo por el Ayuntamiento, en concreto, las siguientes:

«- Estudio y análisis de la patología. De forma periódica se hará un seguimiento de la evolución de la patología como forma de reevaluar los posibles riesgos que pudieran derivarse y así reevaluar las medidas que se tomen.

-Vallado del contorno del hueco. Se colocará un vallado perimetral del hueco en el que se impida la caída de personas o cosas al agujero existente. Para ello se instalará una valla de una altura mínima de 1,00 m y que cuente con un rodapié que impida la caída de objetos por debajo de la misma.



- Señalización del entorno de las bodegas. Debido a la posibilidad de que existan otros peligros en el entorno de las bodegas como caídas a distinto nivel o desprendimientos, el Excmo. Ayuntamiento de Monterde instalará señales en los accesos al paraje de las bodegas en donde se advierta de la existencia de peligros como los descritos anteriormente.

Estas medidas se entienden como adecuadas y consecuentes con los medios con los que cuenta la Administración Municipal y que no son cuantiosos a la vez de suficientes. En cualquier caso, como se indica anteriormente, se analizará la evolución de la patología con el objeto de reevaluar el peligro y la adopción de medidas más específicas.»

Parece ser que dichas medidas no se han ejecutado por parte del Consistorio, según manifiesta el interesado.

SEGUNDO.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión y dirigirse por la Institución al Ayuntamiento de Monterde con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.

TERCERO.- Sin embargo, salvo error u omisión el Ayuntamiento de Monterde no ha contestado a nuestra petición de información reiterada en dos ocasiones.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- Es objeto de la presente queja la falta de adopción de medidas de seguridad en relación con el posible riesgo que pudiera concurrir por el deterioro de determinadas bodegas existentes en la localidad de Monterde.

Como ya se ha expuesto anteriormente, no se ha recibido la contestación de la Administración local a nuestra petición de información sobre la cuestión, objeto de la presente queja.

No obstante, dadas las manifestaciones del ciudadano, conviene recordar que el artículo 254 de Decreto-Legislativo 1/2014, de 7 de julio la Ley de Urbanismo de Aragón, entre otros, recoge la obligación de todo propietario de mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus inmuebles, así refiere lo siguiente:



«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 a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes».

La responsabilidad de los municipios en las labores de conservación de los inmuebles implica la necesidad de emitir órdenes de ejecución para que se lleven a cabo por parte de los titulares obligados (art. 254.2 LUA) o proceder a la ejecución subsidiaria (art. 258 LUA) o declaración de ruina (ART. 261 LUA), todo ello con la adopción de las medidas precisas para garantizar la seguridad pública (art. 262 LUA).

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. El artículo 255 de la LUA dispone que:

«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».

Igualmente, el artículo 264 regula la actividad de inspección que debe ejercer el municipio, dentro del ámbito de sus competencias, a fin de comprobar e



investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y, por ende, con la finalidad de constatar si podría ser conveniente adoptar, en su caso, las medidas para preservar la seguridad de las personas y las cosas si el inmueble, objeto de queja, estuviera en deficientes condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

Y, además de ello, puede añadirse que, si los posibles requerimientos u órdenes de ejecución de la Administración local resultaren infructuosos, el artículo 258 de la misma legislación establece lo siguiente: «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».

Dicho todo lo cual, procede emitir una Sugerencia en los términos que seguidamente se especifican.

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 Monterde:

ÚNICA.- La procedencia de ejercer las potestades municipales en relación con la posible situación de las bodegas, objeto de la presente queja, de conformidad con lo establecido en el contenido de la presente resolución. Ello incluye, por supuesto, la adopción, en su caso, de las medidas que pudieran resultar exigibles con la urgencia que se muestre necesaria, para garantizar el estado de los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad e higiene y todo ello, en salvaguarda de la integridad de las personas y la conservación de los bienes.

Se recuerda a la Corporación la obligación legal de colaborar con el Justicia de Aragón en el ejercicio de sus funciones y responsabilidades.



EL 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 28 de septiembre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón