



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600001888

17 FEB 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1953/09

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Brea de Aragón
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
LO1500573 / O00019827

ASUNTO: Sugerencia relativa a inmueble en mal estado de conservación.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 28 de noviembre de 2025 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

SEGUNDO.- En el referido escrito se aludía a lo siguiente:

«1. Que la vivienda colindante con mi domicilio de la calle (...), situada en la calle (...), se encuentra en evidente estado de ruina, con:

. Hundimiento parcial del tejado.

. Grietas visibles en fachada y estructura.

. Desprendimiento de materiales hacia la vía pública.

. Riesgo claro de derrumbe sobre mi vivienda y sobre la calle.

2. Que el propietario del inmueble se encuentra desaparecido/ilocalizable para mí, por lo que no es posible instarle directamente a realizar las obras necesarias de seguridad.



3. *Que esta situación supone un grave riesgo para la seguridad de las personas, y para la integridad de su vivienda, incumplándose el deber municipal de velar por la seguridad urbanística según la Ley de Urbanismo de Aragón.*
4. *Que he informado previamente de esta situación en repetidas ocasiones al Ayuntamiento, vía telefónica, vía email y presencialmente, sin que hasta la fecha se hayan adoptado ninguna medida por parte del Ayuntamiento.*
5. *En los últimos meses han estado cayendo a la vía pública, casquetes y trozos de pared de considerables dimensiones, de todo lo cual se ha informado al Ayuntamiento repetidamente.*

POR TODO ELLO SOLICITO:

1. *Que se practique inspección técnica urgente del inmueble colindante por parte del arquitecto o técnico municipal.*
2. *Que, tras dicha inspección, se tome las medidas oportunas para la seguridad de los viandantes y viviendas colindantes.*
3. *Que dado que el propietario está desaparecido, se proceda a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias (Apuntalamiento, demolición parcial o total, consolidación..), para evitar daños materiales y/o personales.*
4. *Cómo parte afectada, que se me informe por escrito del número de expediente abierto y las medidas adoptadas.*
5. *Que se adopten medidas cautelares inmediatas, como el vallado o corte parcial de la calle si fuera necesario, para evitar daños a personas.»*

TERCERO.- A la vista del escrito presentado se acordó admitir la misma a supervisión, y dirigirnos al Ayuntamiento de su presidencia con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada en la misma.

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

«Mediante Resolución de Alcaldía nº2024-0081 de fecha 09-07-2024 (expediente 70/2023) se ordenó a (...) la ejecución de las obras necesarias para conservar el



inmueble situado (...), con referencia catastral nº (...), en adecuadas a condiciones de seguridad: Reparación del alero de la cubierta, balcón y descochados en fachadas a la mayor urgencia posible en evitación de males mayores.

Por parte del Alcalde, Secretario y Arquitecto Municipal se han mantenido numerosas conversaciones telefónicas con los titulares del edificio, residentes en Tosos (Zaragoza), advirtiéndoles del riesgo que supone no llevar a cabo las labores de mantenimiento.

En fecha 10-12-2025 (Expediente 556/2024) (...) presentó en el Ayuntamiento de Brea de Aragón Comunicación Responsable en materia urbanística para “Reparación de fachada y tejado que dan a vía pública y fincas colindantes en Calle(...)”.

Estamos llamando reiteradamente por vía telefónica a (...) para que agilice el comienzo de las obras.

Por parte del Ayuntamiento se han adoptado las medidas oportunas para la seguridad de los viandantes.

Si siguiera sin cumplirse la orden de ejecución de conservación de la edificación, el Ayuntamiento de Brea de Aragón iniciara el expediente de ejecución subsidiaria.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La promotora de la queja expone que, la vivienda colindante con la de su propiedad, se encuentra desde hace tiempo, en estado ruinoso, con hundimiento parcial del tejado, grietas en la fachada, desprendimiento de materiales en la vía pública y riesgo de derrumbe sobre su vivienda y la calle. Según informa dicha promotora, la situación es límite, pudiendo derrumbarse en cualquier momento, con los inherentes daños a las personas y los bienes.

Esta Institución valora positivamente las actuaciones llevadas a cabo por el propio consistorio en aras a garantizar la conservación del inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público pero, no podemos dejar de señalar que el 9 de julio de 2024 ya requirió a la propiedad para que ejecutara las obras necesarias a tal fin, y no



ha sido hasta el 10 de diciembre de 2025, cuando la propiedad ha presentado comunicación responsable para la reparación de la fachada y el tejado que dan a la vía pública y a las fincas colindantes.

SEGUNDA.- Expuesto este estado de cosas, desde esta Institución debe efectuarse un recordatorio de las potestades administrativas -y responsabilidades, por tanto-, que tiene el Ayuntamiento, para garantizar el correcto estado de conservación de las propiedades y, con ello, la seguridad de sus vecinos, lo que resulta especialmente aplicable en aquellos casos en los que exista peligro en caso de inactividad, como se denuncia por la promotora de esta reclamación.

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 debería continuar con sus esfuerzos, a la mayor brevedad posible, para poner fin a la situación de peligro derivada del mal estado de la edificación denunciada.

Especial trascendencia presenta a estos efectos que, por parte de la Corporación, y como ha expuesto en el informe trasladado, se continúen adoptando con la máxima inmediatez, todas 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»*.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

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, podría, en su caso, acarrear una responsabilidad administrativa por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a personas o bienes.

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 22 de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de Brea de Aragón lo siguiente:

Que continúen sus esfuerzos, a la mayor brevedad posible, para ejercitar sus responsabilidades en materia de conservación urbana en el inmueble al que se refiere la queja, incluyendo, si fuera necesario, la ejecución subsidiaria, y eliminando cualquier situación de peligro que pudiese ocasionarse en las personas y bienes.

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 6 de febrero de 2026



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**