



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**202600000716**  
**20 ENE 2026**  
**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q25/1978/09**

**Sr. Alcalde-Presidente**  
**Ayuntamiento de Mezalocha**  
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:  
L01501670 / O00016442

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

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 8 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:

*«PRIMERO.– Que la vivienda colindante a su domicilio, sita en C/ Mayor nº (..) Mezalocha (Zaragoza), se encuentra en estado de hundimiento progresivo desde hace más de ocho años.*

*SEGUNDO.– Que se trata de viviendas antiguas que comparten paredes medianeras en las que apoyan vigas de madera, por lo que el deterioro de dicha vivienda está provocando graves desperfectos estructurales tanto en su inmueble (n.º..) como en el de sus vecinos del nº (..).*



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

*TERCERO.*– Que, además del hundimiento, la vivienda nº (...) presenta un estado extremo de abandono e insalubridad, con acumulación de suciedad y proliferación de ratas, circunstancia que supone un riesgo grave para la salud y la seguridad de los residentes en las viviendas colindantes.

*CUARTO.*– Que se ha tratado de localizar y requerir a las personas que se consideran titulares del inmueble, sin obtener solución alguna, ya que unos manifiestan que la vivienda pertenecía a sus padres pero que no han aceptado la herencia, y otros indican que el inmueble podría encontrarse embargado por una entidad bancaria.

*QUINTO.*– Que se solicitó nota simple informativa en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, la cual fue denegada por falta de datos suficientes.

*SEXTO.*– Que asimismo se han dirigido en múltiples ocasiones a su Ayuntamiento de Mezalocha, en busca de una solución administrativa o técnica, sin que hasta la fecha se haya adoptado ninguna medida eficaz.

*SÉPTIMO.*– Que el deterioro del edificio colindante aumenta día a día, habiéndose visto obligados incluso a apuntalar determinadas zonas de dicha vivienda para evitar el colapso de elementos estructurales, lo que supone un riesgo inminente para sus vidas y bienes.

Por todo lo anteriormente expuesto, SOLICITO que, teniendo por presentado este escrito, se sirva iniciar las actuaciones oportunas, interesando de las administraciones competentes cuantas medidas sean necesarias a fin de:

*Determinar la titularidad real de la vivienda sita en C/ Mayor nº (..) de Mezalocha.*

*Exigir a quien corresponda la adopción urgente de medidas de seguridad, salubridad y conservación.*



*Proteger la integridad física y los bienes de quienes habitan en las viviendas colindantes.»*

**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:

*«Primero. Desde el primer momento, el Ayuntamiento ha venido realizando cuantas actuaciones han estado a su alcance con el objetivo de ayudar a los vecinos afectados por la situación del inmueble objeto del expediente, actuando siempre con diligencia y dentro de las competencias y medios disponibles.*

*Segundo. Tal y como se acredita en la nota simple que se adjunta al expediente, el titular registral del inmueble es una persona fallecida. Dicha nota simple ha podido ser finalmente aportada gracias a la colaboración de uno de los vecinos afectados, que ha logrado obtenerla tras numerosas gestiones, dado que en el Registro de la Propiedad de La Almunia el inmueble figuraba con un número distinto y con la denominación antigua de la calle, lo que hacía prácticamente imposible su localización.*

*Asimismo, consta que el bien se encuentra parcialmente embargado y que la titularidad registral pertenece a una persona fallecida, siendo sus herederos siete partes, circunstancia que complica de manera notable cualquier actuación administrativa directa.*

*Tercero. Los herederos del titular fallecido, a quienes corresponde legalmente el deber de conservación del inmueble, han sido contactados en diversas ocasiones por el Ayuntamiento, sin que hasta la fecha hayan atendido los requerimientos ni mostrado voluntad alguna de colaborar o asumir las obligaciones que les corresponden como propietarios.*



*Cuarto. El arquitecto municipal emitió en su día informe técnico en el que se concluye que el inmueble se encuentra en situación de ruina, con los riesgos que ello conlleva para la seguridad de las personas y de los bienes colindantes.*

*Quinto. Si bien la normativa contempla la posibilidad de ejecución subsidiaria por parte de la Administración, el derribo del inmueble supondría un coste económico muy elevado que este Ayuntamiento no puede asumir sin comprometer gravemente sus recursos. Además, de procederse al derribo con fondos municipales, el Ayuntamiento no obtendría beneficio patrimonial alguno, ya que el solar resultante seguiría perteneciendo a los herederos del titular fallecido.*

*A ello se añade que una actuación de este tipo podría generar un precedente difícilmente asumible, habida cuenta de la existencia de otros inmuebles en estado similar en el municipio, lo que excedería con mucho la capacidad económica municipal.*

*Sexto. Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento se encuentra en una situación de especial complejidad para avanzar en la resolución del problema, al concurrir simultáneamente una titularidad hereditaria no regularizada, la falta de respuesta de los propietarios, la existencia de cargas sobre el inmueble y la imposibilidad material de asumir el coste del derribo por vía subsidiaria.*

*Por todo ello, y desde el máximo respeto institucional, este Ayuntamiento pone de manifiesto la dificultad de la situación y solicita orientación sobre las posibles vías de actuación que permitan compatibilizar la protección de los vecinos afectados con el respeto a la legalidad vigente y a las limitaciones económicas municipales.»*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Esta Institución comprende y asume las dificultades con las que se encuentran los pequeños municipios para ejercer sus competencias, así como la escasez de medios materiales, económicos y técnicos con los que cuentan.



Sin perjuicio de ello, en este caso, una concreta ciudadana está denunciando el hundimiento progresivo de un inmueble desde hace más de 10 años y que, al tratarse de viviendas antiguas que comparten paredes medianeras en las que se apoyan vigas de madera, se están produciendo desperfectos estructurales en los inmuebles.

Este hecho lo comparte el Arquitecto Municipal, que en su informe emitido en su día concluye *«que el inmueble se encuentra en situación de ruina, con los riesgos que ello conlleva para la seguridad de las personas y de los bienes 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; y ello con independencia de quien deba abonar las actuaciones, al ser lo relevante garantizar la conservación de la edificación en condiciones de seguridad.

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 habría de actuar 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 si fuese necesario, se adopten con la máxima inmediatez, 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»*.

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.

Con todo, siendo conscientes de las dificultades de muchos municipios de nuestra Comunidad Autónoma, y reconociendo todas las actuaciones llevadas a cabo por el consistorio para tratar de buscar una solución en el tema planteado, 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 Excm. Diputación Provincial de Zaragoza.

### III.- RESOLUCIÓN

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

**Primero.-** Que valore el modo de ejercitar sus responsabilidades en materia de conservación urbana en los inmuebles a los que se refiere la queja, incluyendo, si fuera procedente, la ejecución subsidiaria, y eliminando cualquier situación de peligro que pudiese ocasionarse en las personas y bienes.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**Segundo.-** Que, de conformidad con lo establecido en el contenido de la presente resolución, se tenga en cuenta la posible aplicabilidad del art. 262 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, si se apreciare peligro inminente para la seguridad pública.

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

**En Zaragoza, a 16 de enero de 2026**



**Concepción Gimeno Gracia  
Justicia de Aragón**