EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202500013578
09 DIC 2025
REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/703/12

Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Alcalá de la Selva
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01440125 / O00020334

ASUNTO: Sugerencia sobre el deber de conservación de bienes inmuebles 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 el escrito de queja el promotor de la misma explica que, como administrador de una comunidad de propietarios, presentó instancia ante el Ayuntamiento con fecha de 20 de enero de 2025, poniendo de manifiesto el estado de abandono de la zona alrededor del edificio. Asimismo, añadía en la instancia que la vegetación en estos terrenos colindantes habría crecido en exceso (hasta tocar el edificio de la comunidad de propietarios) con el consiguiente peligro en caso de incendio. Sin embargo, el interesado refiere que no habría recibido contestación a la instancia presentada, ni se habrían adoptado las medidas solicitadas.

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 Alcalá de la Selva con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

TERCERO.- En contestación a lo solicitado por esta Institución, el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva nos remitió Informe con el siguiente tenor:

«ASUNTO: Petición información sobre queja relativa a instancia presentada en Ayuntamiento por falta de limpieza de terreno colindante, expediente Q25/703/12

Antecedentes

Recibidos Solicitud y recordatorios:

PRIMERA: que se proceda a dar respuesta a los escritos presentados por la concreta comunidad de propietarios (...), cuya queja motiva la solicitud de información.

SEGUNDA: que este Ayuntamiento aporte la información precisa para conocer el fundamento y proceder en consonancia.

Informo: Que recibida la queja en este Ayuntamiento,

PRIMERO: Se cursó desde la Alcaldía a la Técnico municipal de Urbanismo (...) orden de visita de inspección a la parcela de referencia, emitiendo esta informe Urbanístico.

SEGUNDO: Ante las reiteradas quejas vecinales sobre la situación de la obra en el bloque nº 9, se inició expediente sancionador por denuncia ante la dirección General de la Guardia Civil, Comandancia de Teruel compañía de Mora de Rubielos, (...), tras visita de inspección instada desde este Ayuntamiento a la Urbanización Vega de la Selva 1 (...)

Actualmente la Promotora responsable (...) ha derivado la obra en otra mercantil que se ha puesto en contacto con este Ayuntamiento para restablecer el orden y limpieza en el Bloque (...) de referencia. Dicha mercantil cuenta con el expediente de denuncia».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El promotor de la queja aduce falta de contestación a la instancia cursada ante el Ayuntamiento debido al estado de abandono que presentan los alrededores del edificio, de cuya comunidad de propietarios es el administrador.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

El Informe remitido por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva vendría a responder a la solicitud presentada por el promotor de la queja. Al respecto informa de que se habría interpuesto denuncia ante la guardia civil por la situación de obras colindantes al referido edificio.

Ello no obstante, como se ha reiterado en numerosas Sugerencias dictadas por esta Institución, en relación con escritos presentados ante la Administración que no han recibido contestación, el deber de dictar resolución expresa se exige en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Efectivamente, del contenido de este precepto se desprende que la Administración viene legalmente obligada a resolver expresamente cuantas solicitudes o reclamaciones se formulen por los interesados. Ello se confirma por la doctrina del Tribunal Supremo reflejada, entre otras, en la reciente Sentencia de fecha 30 de junio de 2025 con el siguiente tenor:

«(...) el incumplimiento de la obligación de resolver del artículo 21 de la LPAC (EDL 2015/166690) se produce tanto en los procedimientos en que el sentido del silencio es negativo, como en los casos en que el silencio es positivo. (...) la consecuente vigencia de la obligación de resolver, resulta explicada con claridad por la doctrina constitucional expresada en la sentencia del Tribunal Constitucional n.º 52/2014, de 10 de abril (EDJ 2014/56893), al desestimar la cuestión de inconstitucionalidad planteada sobre el plazo de interposición del recurso contra los actos presuntos del artículo 46.1 de la Ley de esta Jurisdicción, donde se afirma que la vigente regulación vuelve a la configuración tradicional de los efectos del silencio negativo, como mera ficción procesal habilitada por el legislador para dejar expedita la vía impugnatoria procedente, de modo que, en los supuestos en los que se producen los efectos del silencio negativo, la Administración mantiene la obligación de resolver expresamente, "sin vinculación alguna al sentido del silencio", conforme a lo dispuesto en el artículo 43.3 b) Ley 30/1992 (EDL 1992/17271) (que se corresponde con el artículo 23.3.b) LPAC), de forma que, en los supuestos de silencio negativo, no existe acto administrativo alguno finalizador del procedimiento, ni un acto administrativo denominado "presunto" basado en una ficción legal. En el caso de silencio positivo no se enerva la obligación de resolver, si bien, caso de dictarse resolución expresa posterior a la producción del acto, sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.»

SEGUNDA.- En cualquier caso, dadas las manifestaciones del promotor de la queja, conviene recordar que el artículo 254 de Decreto-Legislativo 1/2014,

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

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».

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

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 Alcalá de la Selva:

PRIMERA.- Que se proceda a dar contestación expresa a las solicitudes y reclamaciones que pudieran plantearse ante el Ayuntamiento en los plazos establecidos en la normativa legal.

SEGUNDA.- Que se valore la conveniencia de ejercer las potestades municipales en relación con la conservación adecuada de los terrenos colindantes al edificio que conforma la comunidad de propietarios, que ha promovido la presente queja. Todo ello, de conformidad con lo expresado en esta resolución.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es

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 9 de diciembre de 2025

Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza 900
210 210 | eljusticiadearagon.es