



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600013548

29 SEP 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q26/1001/12

Sr. Alcalde-Presidente

Ayuntamiento de Murero

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

LO1501844 / O00019743

ASUNTO: Sugerencia sobre el deber de conservación de inmueble en condiciones óptimas de seguridad.

I. ANTECEDENTES

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

En dicho escrito de queja se hacía alusión a lo siguiente:

«Realizo esta queja ante el Justicia de Aragón ante la inactividad administrativa manifiesta (...), ante las reiteradas denuncias sobre el estado de ruina de la edificación (...) (Calle de las Eras 12 de Murero).

Dicha inactividad ha provocado que el riesgo inminente se haya materializado en las últimas horas en un derrumbe parcial de la fachada, invadiendo la vía pública con escombros de gran tamaño y generando un riesgo elevado para vecinos y transeúntes. (...)

Esta información ha sido comunicada a parte de forma verbal en diferentes años y ocasiones a través de Sede Electrónica en cada uno de los siguientes organismos:

**23/08/2024: *Instancia al Ayuntamiento de Murero (...) alertando del peligro. *(Silencio Administrativo).*

**06/08/2025: * Instancia a la Comarca Campo de Daroca (...). *(Silencio Administrativo)*.*

** 25/08/2025* Diligencia de comparecencia en el Cuartel de la Guardia Civil de Daroca por riesgo en la vía pública y derrumbe .*



JUSTICIA DE ARAGÓN

** 05/05/2026 * A causa de las últimas lluvias, la fachada ha colapsado parcialmente , cayendo cascotes a la calle. y he remitido dicha información de emergencia al alcalde (...)».*

De nuevo, con fecha de 19 de agosto de los presentes, la promotora de la queja presenta escrito y vídeo, según refiere textualmente sobre *«la situación alarmante del edificio sobre el que trata el expediente»*.

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 Murero 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 Murero no ha contestado a nuestra petición de información reiterada en dos ocasiones.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de la presente queja la situación de posible ruina que puede estar concurriendo en un inmueble, lo que, a su criterio, pudiere provocar una situación de inseguridad e incluso de peligro para la integridad física de las personas.

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 de la promotora de la queja, conviene recordar que el artículo 254 de Decreto-Legislativo 1/2014, de 7 de julio la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA), 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



JUSTICIA DE ARAGÓN

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».

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 LUA.

Las potestades urbanísticas de los entes locales en las labores de conservación de inmuebles (municipios, especialmente) incluyen, cuando es necesario, la emisión de órdenes de ejecución dirigidas a los titulares dominicales, directamente obligados, para que se lleven a cabo dichas labores de conservación (art. 254.2 LUA) o, de no ser así y ante sus resistencia, la responsabilidad de proceder a su ejecución subsidiaria (art. 258 LUA), declaración de ruina (ART. 261 LUA)....y, siempre, con la adopción previa o simultánea de las medidas que sean necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes (art. 262 LUA).

Por ello, el artículo 264 de esta normativa aragonesa regula la actividad de inspección que deben ejercer los municipios, dentro del ámbito de sus competencias, a fin de comprobar, investigar y ordenar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y, a su vez, con la finalidad de constatar si podría ser necesario y urgente (según las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad en la que se encuentren los inmuebles afectados) adoptar, en su caso, las medidas exigibles a tal efecto para preservar la seguridad de personas y bienes.

Como se avanzaba, si resulta que tras la emisión de las órdenes de ejecución y de los requerimientos oportunos a los titulares dominicales no se procediera a su oportuno cumplimiento, la normativa arbitra instrumentos legales a fin de que la Administración acuda a la ejecución forzosa, decretando, entre otras



JUSTICIA DE ARAGÓN

cosas, la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas. Así, el artículo 258.2 LUA, establece:

«Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia del 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».

A ello debe añadirse, tal como refiere el artículo 261 del mismo texto legal, que si alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Por último, debe indicarse que el artículo 262 de la LUA, en los supuestos que establece, habilita legalmente a la Alcaldía para adoptar las medidas urgentes que fueren precisas en los siguientes términos:

«Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, 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».

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, 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, se **SUGIERE** al Ayuntamiento de Murero:

ÚNICA.- La procedencia de ejercer las potestades municipales en relación con la situación del inmueble objeto de la presente queja, de conformidad con lo expuesto en el contenido de la presente; atendiendo especialmente y en primer lugar, a la adopción de las medidas de seguridad que fueren precisas para garantizar la integridad de las personas y la conservación de bienes, de



JUSTICIA DE ARAGÓN

acuerdo con las circunstancias concurrentes y, muy especialmente, la urgencia que la situación pueda requerir.

Se recuerda a la Corporación la obligación legal de colaborar con el Justicia de Aragón en el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades

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 14 de septiembre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón