



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600013883

05 OCT 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q26/1989/09

**Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Villanueva de
Gállego**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01502881 / O00020088

ASUNTO: Sugerencia relativa al deber de conservación de inmuebles en las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato.

I.-ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 26 de agosto de 2026 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 de queja se aludía a lo siguiente:

«(...) existe una vivienda sita en calle ..., con una piscina y jardín sin limpiar, generando problemas de salubridad a los vecinos colindantes».



JUSTICIA DE ARAGÓN

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

CUARTO.- En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos informó lo siguiente:

«(...)

Ante dicha queja, desde el Ayuntamiento se contactó con el vecino que había puesto los hechos en conocimiento municipal, quien manifestó que se trata de una problemática que viene produciéndose desde hace bastante tiempo y que, según indicó, resulta muy difícil de solucionar directamente con el propietario de la vivienda.

Posteriormente, se contactó con el propietario de la vivienda sita en ..., quien manifestó que, según su versión, todo lo que se encuentra en la piscina es arrojado por el vecino, indicando asimismo que mantiene problemas con otros vecinos. En consecuencia, no aportó en ese momento ninguna solución concreta respecto a la situación planteada, sino que se excusó salpicando culpas al resto de vecinos.

De igual manera, se dio traslado de la situación a la Policía Local, cuyos agentes se pusieron asimismo en contacto con el propietario, recibiendo una respuesta similar. Desde Policía Local se nos ha informado de que permanecerán atentos a la situación, con el fin de comprobar si finalmente se procede a la limpieza y acondicionamiento de la piscina.

Por otro lado, desde el Ayuntamiento también se contactó con los administradores de la urbanización, quienes corroboraron que se trata de una situación que viene produciéndose desde hace tiempo y que presenta una difícil solución debido a la problemática existente entre los vecinos y al enquistamiento del conflicto.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Por tanto, desde este Ayuntamiento se han realizado las actuaciones que, hasta el momento, se han considerado oportunas para intentar conocer la situación y promover una solución, habiéndose contactado tanto con el vecino que formuló la queja como con el propietario, la Policía Local y los administradores de la urbanización.

No obstante, y dado que la situación persiste, se continuará realizando el seguimiento correspondiente, siempre circunscribiéndonos a las competencias y atribuciones municipales, con el objetivo de que, entre todas las partes implicadas, pueda alcanzarse una solución que permita garantizar las adecuadas condiciones de salubridad de la zona.

Decir, a mayor abundamiento, que desde este Ayuntamiento, con la finalidad de mantener nuestra localidad en el mejor estado posible de limpieza y salud fitosanitaria, se vienen haciendo por parte de personal municipal y de manera regular, diferentes tipos de tratamientos. También se ha realizado, cuando ha sido necesario, un servicio de fumigación directa sobre las larvas. Todos estos tratamientos cuentan, por descontado, con su correspondiente ficha técnica y con las homologaciones y autorizaciones pertinentes para su aplicación.

De la misma forma, existe un contrato de mantenimiento suscrito con la empresa HAMELIN, cuyos datos generales son los que siguen:

“Necesidad a satisfacer para cumplir fines del Ayuntamiento: Realizar servicio control plagas varias zonas del municipio, de conformidad con el art. 25.2 j) Protección de la salubridad pública de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

Características del contrato.

Tipo de contrato: Servicios.

Objeto: Control de plagas varias zonas del municipio.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Procedimiento de contratación: Gasto menor.

Tipo de Tramitación: ordinaria.

Propuesta de adjudicación: Considerando que el contratista propuesto tiene capacidad de obrar y con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación objeto del contrato. Adjunta Ficha terceros/ Declaración responsable.

- Proveedor: (...)”

Estos trabajos se llevan a cabo dos veces al año e incluyen, cuando es necesario, servicios adicionales de refuerzo para el control de plagas en las zonas verdes de nuestro municipio.»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El promotor de la queja expone la situación en la que se encuentra una zona ajardinada y una piscina, colindantes a su lugar de residencia y el de otros propietarios, lo que ocasionaría, según viene a manener, serios problemas problemas de insalubridad.

Por su parte, desde el propio Ayuntamiento se nos manifiesta que se habrían realizado diferentes actuaciones (se exponen más arriba), para comprobar la situación y que, en concreto, se habría contactado con el vecino que formuló la queja, el propietario del inmueble, la Policía Local y los administradores de la urbanización.

Igualmente, el Consistorio nos informa de que se trata de una problemática que persiste desde hace tiempo y que se encuentra condicionada por un conflicto entre vecinos. Añade que la Policía Local realizará el seguimiento



JUSTICIA DE ARAGÓN

correspondiente para comprobar el estado de la piscina y su eventual limpieza y acondicionamiento, y que se continuará realizando el seguimiento de la situación dentro del ámbito de sus competencias, con el objetivo de favorecer la adopción de las medidas necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de salubridad.

SEGUNDO.- De entrada, esta Institución debe constatar que el informe municipal de los servicios técnicos municipales se destaca que, entre otras cuestiones, pudiera tratarse de un conflicto vecinal, pudiendo existir un problema inscrito en el ámbito del Derecho privado.

Sin embargo, y sin perjuicio de lo anterior, queríamos añadir a lo dicho por la Corporación que el hecho de que existan -o puedan existir incumplimientos de obligaciones de derecho privado, no implica *per se* un obstáculo al ejercicio de determinadas potestades administrativas cuando resulte necesario y exigible.

TERCERO.- Así, el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su artículo 254.1:

“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”.

En el apartado siguiente, el artículo 254 mencionado, establece que:

“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”



JUSTICIA DE ARAGÓN

En consecuencia, el deber de los propietarios de mantener en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato, calidad ambiental.....puede ser impuesta por parte de los Municipios de acuerdo a lo que se establece normativamente y, concretamente, dando audiencia previa en el expediente establecido a tal efecto a los interesados, salvo en aquellos supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora (255 ss y concordantes del Decreto Legislativo 1/2014).

Parece, por tanto, que la Corporación deberá tener en cuenta estos preceptos y todos aquellos que resulten de aplicación, a la hora de ejercer sus potestades para garantizar el estado adecuado de zonas o lugares como el que aquí nos ocupa, a lo que debe añadirse, para finalizar, lo que establece el artículo 31 del mismo texto legal, donde se mantiene:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación...”

Estamos, ante un terreno, en el que se haya ubicada una piscina, sobre el que también se proyecta el precitado deber de conservación y que puede dar lugar a las órdenes de ejecución dirigidas a garantizar la seguridad y salubridad y, en su caso, a la correspondiente ejecución subsidiaria (arts. 255 siguientes y concordantes, del Decreto Legislativo 1/2014).

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón se SUGIERE al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego que valore la formalización del oportuno expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en el



JUSTICIA DE ARAGÓN

contenido de la presente resolución, para la adopción a la mayor brevedad de las decisiones y actuaciones necesarias en orden a mantener el lugar objeto del expediente, en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental.

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 2 de octubre de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón