
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 313/2005-BD. Sentencia nº 70 (7-03-2008)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REPARACIÓN EN FINCA.

Deber de reparación por de la titularidad sin perjuicio de posteriores repeticiones.

Conservación de edificio conforme a las condiciones de seguridad y salubridad.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a siete de marzo de dos mil ocho.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 313/2005-Sección B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. J.G.M.M.G., representada por la Procuradora Sra. B.A. y asistida de la Letrada Dª E.M.A.F. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A., asistida del Letrado D. C.G.R.; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 5/7/05 se interpuso por J.I.M.M.G. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: “Desestimación presunta por silencio administrativo, de solicitud de fecha 18/12/03 de nulidad de un expediente urbanístico abierto a la Comunidad de Propietarios de C/ Predicadores.”

Con fecha 15/11/05 se dictó Auto de Inadmisión, que fue recurrido ante el T.S.J.A., el cual dictó sentencia con fecha 11/7/07, estimando dicho recurso.

SEGUNDO.- Recibidos los autos del T.S.J.A., con fecha 4/9/07, se reabrió el procedimiento y se acordó incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

TERCERO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada La demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

CUARTO.- Que mediante auto de fecha 21/11/07 se acordó fijar la cuantía del recurso en 135.248,12 euros, recibándose el pleito a prueba y, practicándose la admitida y declarada pertinente con el resultado que obra en autos.

No habiéndose solicitado el trámite de conclusiones, quedaron los autos para dictar sentencia.

QUINTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución de 10-10-2003 que había ordenado requerir a la Comunidad de Propietarios de la finca de calle Predicadores, para que de forma inmediata llevase a cabo una serie de obras, debido a la situación ruinososa de la misma, con riesgo para moradores y viandantes.

Se alega que los daños habían sido causados por una obra vecina, encargada

por el Ayuntamiento, no habiendo obligación de hacer tal reparación por los vecinos cuando se debe a causa originada por un tercero, que la orden era inconcreta, que implicaba obras de ornato y además de su anulación se pide que se indemnice a la Comunidad de Propietarios por el Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Atendido lo dispuesto en la sentencia del TSJA de 11-7-2007 que ordenó admitir el recurso, a despecho de haberse considerado por este Juzgado que se recurría una solicitud de nulidad de la resolución citada, procede examinar el fondo de dicha cuestión, debiendo hacer también abstracción del hecho, puesto de relieve por el letrado municipal, de que recurre un solo propietario a título particular, y no la Comunidad de Propietarios, que parece haber aceptado la resolución recurrida, si bien esta dificultad, una vez realizadas las obras, se centraría en su caso, en el supuesto de un pronunciamiento estimatorio, en los efectos económicos de dicha sentencia.

TERCERO.- Con relación a la primera cuestión, ya se resolvió una situación similar, en la que se achacaba la causa del deterioro al Ayuntamiento, en el PO 150/2004, en el que se decía: "El art. 184 de la LUA impone un deber de conservación a los propietarios de las edificaciones a fin de mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y artística y en el caso presente en la edificación, perteneciente además a un conjunto catalogado como de interés arquitectónico, se produjeron unos importantes daños por asiento que generaron además un peligro grave e inmediato para la seguridad de sus moradores, por lo que la Alcaldía, art. 185 LUA, estaba facultada para ordenar las reparaciones necesarias, cosa que se hizo el 2-2-2004, y que además no fue objeto de recurso, pues en ningún momento se ha negado la realidad de los daños. Ante el incumplimiento de la orden inmediata, y de conformidad con el art. 189.2, se acordó la orden subsidiaria de ejecución, de la que traerá a su vez causa la reclamación del pago.

La única argumentación de la parte ha sido alegar que el Ayuntamiento es el causante de los daños por el mal estado de la red y por las obras realizadas, a través de I., en julio de 2003, precisamente para cambiar las tuberías de suministro. Con independencia de cuál sea la causa, lo que se examinará a continuación, ello no afecta a la obligación de conservación del edificio que tienen sus propietarios. Es como si, ante los daños sufridos por una casa, causados por un vecino, el titular de la misma se negase a una reparación obligada por razones de seguridad, basándose en la intervención de un tercero. A ello habría que responder que, sin perjuicio de la reclamación que el mismo hiciese respeto del tercero, su deber como propietario es tener en condiciones su casa. Del mismo modo, el titular de un vehículo que ha sido dañado por otro y le ha afectado al estado de las ruedas o de los frenos no puede conducir justificándose en que no ha causado los daños, ya que hay un deber autónomo de conservación que afecta al titular de un bien por tal condición, y con independencia de cualquier otra circunstancia.

En el caso presente, reconocido el daño por sus titulares, los primeros interesados, se pretendió no hacer frente a las reparaciones basándose en su escasa capacidad económica y en que el causante fue el Ayuntamiento. Lo último, ya hemos dicho que no es razón, pues además de tener que ser determinado, no afecta a la obligación autónoma de mantenimiento del edificio en condiciones por parte de sus propietarios. En cuanto a lo primero, además de ser una cuestión extrajurídica, que en su caso podría justificar una subvención o algún tipo de financiación, tampoco es auténtica justificación, pues siempre cabe pedir préstamos hipotecarios sobre unas viviendas que casi con seguridad estarán pagadas hace mucho tiempo, siendo un olvido frecuente de los propietarios el de que toda propiedad necesita inversiones de mantenimiento, mayores cuanto mayor es su antigüedad y cuanto peor es la calidad de los materiales.

Por todo lo anterior, procede desestimar el recurso respecto de la primera de las resoluciones."

Por tanto, el deber de reparación viene de la titularidad, sin perjuicio de las correspondientes repeticiones contra quien se pueda considerar responsable.

Se hace referencia en la demanda, fundamento primero, que el art. 181 del

RDL 1/1992 de 26-6-1992 exime de la obligación de mantener la propiedad en las debidas condiciones cuando haya habido una demolición que haya afectado al estado de dicha propiedad, pero tal precepto ni decía tal cosa ni sobrevivió a la STC 61/1997 de 20 de marzo. Tampoco dice tal cosa el TRLS de 1976, ni en el 181 ni en el 182, suponiendo que hubiese habido un error en la cita de la ley, además de que lo aplicable es el art. 184 de la LUA 5/1999 de 25 de marzo, en virtud de la competencia autonómica en materia urbanística, la cual en su art. 184 obliga a mantener los edificios, solares, etc. "en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística".

Por tanto, había obligación de la comunidad de propietarios de proceder a la reparación.

Por otro lado, alega que quien causó los daños había sido "C.F., P.C., S.L.", la cual había obrado en el solar vecino, de la calle Predicadores, y que habría actuado por cuenta del Ayuntamiento. Sin embargo, no se ha probado en absoluto que el promotor fuese el Ayuntamiento.

CUARTO.- En cuanto a que el daño se había causado por un tercero, ya se ha dicho que ello es en sí irrelevante. No obstante, la testifical-pericial del señor T.O. fue extremadamente clarificadora. Este, que fue contratado por la Comunidad para un informe preliminar, dijo claramente que no hubo ningún defecto en la actuación de la constructora del solar vecino, y que la situación ruinoso del inmueble se debió a tres causas, la primera el mal estado de la casa, con cien años de antigüedad, un sistema constructivo propio de la época y ataques de xilófagos (termitas o carcoma); la segunda, el que se hubiese demolido la tabiquería de la planta baja que, en una casa de este tipo, había causado un efecto de flecha que había obligado a los bomberos municipales a hacer un apeo; el tercero era la actividad constructiva en el solar de al lado. Sin embargo, y respecto de esta última, dijo claramente que de haberse producido junto a una casa en normal estado de conservación, no podría haber causado efecto alguno. Es decir, si produjo algún efecto es porque había un previo estado ruinoso del edificio, habiéndose empleado una técnica muy poco agresiva, con bataches de poca longitud.

QUINTO.- En relación con la escasa concreción, no es tal, pues en la resolución se combinaron aspectos concretos, como el punto 1 (forjado del techo de planta baja y suelo primer piso 4º dcha.), el punto 2, cosido y sellado de grietas en planta principal, y el punto 3, revisión del macizo de ladrillo existente en parte superior derecha de la fachada posterior y otros genéricos, como la revisión de cubierta, canalón, bajantes, filtraciones, etc., y que tal concreción precisamente debería de haber corrido a cargo de la propiedad, contratando a un técnico que hiciese un estudio de las necesidades, cosa que en principio realizó la parte, si bien dicho señor T.O. no pudo hacerse cargo, habiendo remitido la carta (él consideró que no era un propio informe) que se aportó con la demanda y en las que les daba las opciones que a su juicio podían tomar.

Es decir, se había concretado hasta donde era posible y negligencia fue de la Comunidad el no llevar a cabo el estudio de las obras necesarias para salvaguardar su propiedad.

En todo caso, cabe destacar que las obras tuvieron un coste de 31.107,07 euros, mucho menos de lo indicado por el informe presentado como documento 4 del arquitecto O., que las cifraba en 135.248,12 euros, lo que evidencia que no se ha realizado obra alguna de ornato, como se denuncia en la demanda, sino que se han limitado a realizar lo imprescindible para mantener la casa en pie.

SEXTO.- Con relación a la reclamación económica, es absolutamente improcedente, en primer lugar porque, como se ha dicho, estamos ante un procedimiento de orden de ejecución, la cual se debe de ejecutar por el propietario, con independencia de la posibilidad de repetir, en procedimiento posterior de responsabilidad patrimonial, contra tercero responsable, si lo hubiere. En segundo lugar, porque no se ha acreditado intervención relevante alguna de terceros, debiéndose la necesidad de las obras al mal estado interno de la casa.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.

SÉPTIMO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por J.I.M.M.G. contra la resolución de 10-10-2003 que había ordenado requerir a la Comunidad de Propietarios de la finca de calle Predicadores, para que de forma inmediata llevase cabo una serie de obras, debido a la situación ruinososa de la misma, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.