

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento Ordinario nº 138/2006. Sentencia nº 2 (08-06-2007)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE EMERGENCIA. CIMENTACIÓN.

Procedencia. Hecho objetivo indiferencia causa de la misma. Responsabilidad Administración. Daños. No es objeto de recurso.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 8 de Junio de 2007, habiendo visto los presentes autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso**

Recurrente C. representada y defendida por el Letrado D. G.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N. y defendido por el Letrado de sus servicios jurídicos D. L.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida**

Resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 5 de diciembre de 2005 por la que se requiere a la Comunidad de Propietarios para que acometan con carácter de emergencia las obras de recalce exterior de la cimentación del edificio obras que se llevarán a cabo por la empresa adjudicataria de la contrata municipal de obras urgentes.

**TERCERO.- Procedimiento.**

Interposición del recurso el 24 de marzo de 2006.

Demanda el 21 de junio de 2006.

Contestación a la demanda el 21 de julio de 2006.

Auto de apertura del pleito a prueba el 25 de julio de 2006, practicándose documental e interrogatorio de la Administración demandada.

Conclusos y vistos para Sentencia el 26 de enero de 2007.

**CUARTO.- Cuantía:** 69.116 euros.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

1. Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Resumen de los motivos de impugnación de la actuación recurrida.**

a) Esta resolución es una orden de ejecución de las obras de recalce exterior del edificio de la Comunidad de propietarios, pretensión que no fue acumulada en el P.O. 150/2004 que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza en el eran el objeto del recurso las siguientes resoluciones precedentes 1º) La Resolución de 9 de febrero de 2004 del Ayuntamiento de Zaragoza que acordó la ejecución subsidiaria del requerimiento de obras de reparación con carácter urgente como consecuencia de unos asentamientos que, amén de causar graves daños en el edificio, amenazaban la seguridad del mismo. 2) La de 18 de marzo de 2005 que desestimó la reclamación de responsabilidad patrimonial, en la que se pedía que se condenase a la reparación y a cualquier consecuencia económica que pudiera derivarse y 3) La de 28 de abril de 2005 del Vicepresidente del consejo de Gerencia Municipal por la que se reclama a la citada C. el pago de 73.823,02 euros en concepto de las reparaciones llevadas a cabo en marzo abril de 2004.

b) En este procedimiento reproduce los mismos alegatos que realizó en el

procedimiento 150/2004, no que las obras no sean urgentes, adecuadas y necesarias, sino que las mismas no son por responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, sino del Ayuntamiento, aportando la prueba practicada en el indicado recurso.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

No se alega ningún motivo por el cual deba anularse la orden de ejecución. Y si finalmente se concluye que existe responsabilidad del Ayuntamiento, en los daños ocasionados en el edificio será con posterioridad cuando deba solicitarse y en su caso abonarse o compensarse lo abonado, en este caso por ejecución subsidiaria.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Conocida la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso nº 2 (PO 150/2004) de 7 de noviembre de 2006 y a la vista de lo razonado y resuelto en la misma es claro que este Recurso ha de desestimarse.

Aquí se recurre la decisión de ejecutar unas obras por seguridad del propio edificio, sin que constituya el objeto de este pleito, una demanda de responsabilidad contra el Ayuntamiento por imputársele la responsabilidad del defecto constructivo y pago de los perjuicios habidos.

Y en la indicada Sentencia se decía respecto a estas órdenes de ejecución, que debía rechazarse el recurso basado en la falta de responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, indicando:

*“El art. 184 de la LUA impone un deber de conservación a los propietarios de los 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.*

A ello hemos de añadir que la declaración de ruina de un edificio, o el dictado de una orden de ejecución tal y como determina el Tribunal Supremo en Sentencias de 6 de Octubre de 1990 y 3 de Diciembre de 1991, le es indiferente la causa de la misma, se trata de un hecho objetivo, el estado del edificio, la protección de la seguridad de las personas y cosas, que la Administración debe valorar, con independencia de las causas que la motivaron.

Y ha de reiterarse que -quizá porque no ha sido solicitado el abono todavía de pago alguno- no constituyendo el objeto del recurso, la reclamación de responsabilidad patrimonial, no hay motivo para anular el acto recurrido, pues como se indica en la contestación a la demanda no se indica motivo autónomo de la orden de ejecución que determine que sea contraria a derecho. Y todo ello sin perjuicio de que pueda reclamarse la responsabilidad municipal en procedimiento aparte.

**SEGUNDO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

### **FALLO**

Desestimar el presente Recurso nº 138/2006, interpuesto por el Letrado. D. G. en nombre y representación de C. y:

**PRIMERO.-** Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida.

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Zaragoza.

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 296/2007. Sentencia de 21/02/2011**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE EMERGENCIA. IMPROCEDENCIA.

Causa deficiencias continuas filtraciones red municipal de agua según pericial.

Obras derivadas de la orden de ejecución. A realizar por el Ayuntamiento.

**Fallo:** Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

Que dicta la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (SECCIÓN PRIMERA) DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, compuesta por los Ilmos. Señores Magistrados, don Ricardo Cubero Romeo, Presidente, don Jesús Arias Juana, doña Isabel Zarzuela Ballester y doña Nerea Juste Díez de Pinos, en el recurso de apelación referido más arriba, interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del edificio sito en la calle General Verela, 2, de Zaragoza, representada por la Procuradora doña B., contra la sentencia 214/2007, dictada el 8 de junio por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Uno de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario 138/2006, que desestimó el recurso interpuesto por aquella parte contra la resolución dictada por el Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 5 de diciembre de 2005, que ordenó acometer, con carácter de emergencia, las obras de recalce exterior de la cimentación de aquel inmueble, que serían ejecutadas por la empresa adjudicataria de la contrata municipal de obras urgentes.

Ha sido parte apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora doña N.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El citado Juzgado dictó la mencionada Sentencia cuyo fallo desestimó la demanda en los siguientes términos: "Desestimar el presente recurso nº 138/2006, interpuesto por el Letrado D. G. en nombre y representación de Comunidad de Propietarios General Varela, 2 y: Primero.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida Segundo.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso."

Notificada a las partes la anterior sentencia, fue recurrida en apelación por la parte actora interesando se dictase en segunda instancia sentencia por la que, revocando la sentencia de instancia, se anulase la resolución impugnada. Alegaba para ello dos motivos vicio: de desviación de poder en la resolución administrativa, y errónea valoración de la prueba en la que a su juicio incurría la sentencia apelada.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el citado recurso de apelación, se dio traslado del mismo a la Corporación municipal demandada, la cual interesó la confirmación de la Sentencia del Juzgado por los propios fundamentos de ésta.

**TERCERO.-** Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para deliberación, votación y fallo el día de 17 de febrero de 2011.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Por segunda vez la Sala analiza la obligación que el Ayuntamiento de Zaragoza impuso a la actora, comunidad de propietarios de la finca sita en General Varela, 2. La primera lo fue en la sentencia de 12 de febrero de 2008 dictada en el recurso de apelación 30/2007, y en esta segunda ocasión con motivo de la resolución dictada por el Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de

Urbanismo de 5 de diciembre de 2005, que ordenó acometer, con carácter de emergencia, las obras de recalce exterior de la cimentación de aquel inmueble, que serían ejecutadas por la empresa adjudicataria de la contrata municipal de obras urgentes. Resolución que fue objeto del recurso de instancia, desestimado por la sentencia del Juzgado que aquí se apela.

Esta última sentencia del Juzgado basa su signo desestimatorio en la dictada el 7 de noviembre de 2006 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Dos de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario 150/2004, sentencia ésta que fue revocada por aquella otra de la Sala citada más arriba. De manera que consiguientemente el presente recurso de apelación, siguiendo la misma suerte por las razones que se van dar, estimara la demanda y anulara la citada resolución de la Gerencia de Urbanismo.

**SEGUNDO.-** Dos motivos esgrime la apelante, la desviación de poder como vicio de anulabilidad, en cuanto el Ayuntamiento con la resolución impugnada trata de eludir su responsabilidad trasladándola a la comunidad de propietarios en lo que se refiere al coste de las obras de seguridad necesarias para la estabilidad del edificio, y la errónea valoración de la prueba testifical y pericial en la que incurre la sentencia aquí apelada. Y, sobre este segundo punto la citada sentencia de la Sala dictada en el recurso de apelación 30/2007, analizó, junto a otras, la pericial de “C.” (que en proceso de instancia del que dimana el presente recurso de apelación, fue reproducida con otras dos más, en prueba documental de la actora) llegando a la conclusión que las deficiencias de seguridad constructiva que presentaba el edificio se debió al defectuoso asentamiento de sus cimientos en perdido firmeza por la sobrevenida causa de las continuas filtraciones de la red municipal de abastecimiento de agua.

Cuanto trata de hacer ver la apelante es que las obras de recalce exterior de la cimentación del edificio, a las que se refiere la citada resolución de la Vicepresidencia de la Gerencia de Urbanismo, son obras que tuvieron que ser ya realizadas por la propia empresa contratista, “C.”, S.L, encargada de realizar las obras de urgencia que por importe de 73.823,02 euros el Ayuntamiento repitió a la apelante mediante la resolución de 28 de abril de 2005 de la Gerencia, su bien la comunidad de propietarios consiguió en segunda instancia anularla mediante la sentencia dictada en grado de apelación en el Procedimiento Ordinario 150/2004 del Juzgado de lo Contencioso nº 2.

En todo caso -añadiremos por nuestra parte- las obras de recalce exterior de los cimientos a la que se refiere la resolución objeto del presente recurso, debieron, ser, y deben caso de no haber sido realizadas, ejecutadas por el Ayuntamiento, conforme al resultado de la citada prueba que damos aquí por reproducida.

**TERCERO.-** Pero si con lo expuesto procede estimar el presente recurso de apelación, no obstante se dirá que el vicio de desviación de poder alegado por la apelante (artículo 70.2 de la ley jurisdiccional) no se aprecia que concurra en la resolución administrativa aquí impugnada, porque esta actuación de la Gerencia se encuadra dentro de lo que fue su designio de responsabilizar a los copropietarios del edificio de autos de ejecutar las obras que garantizaran la seguridad de la finca, bajo el deber de los mismos de mantenerla en las condiciones adecuadas (artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón, Ley 5/1999, de 25 de marzo), decisión finalmente anulada por la Sala en aquel primer recurso de apelación.

**CUARTO.-** Estimable el presente recurso de apelación, y no procediendo hacer expresa imposición respecto de las costas originadas en ambas instancias, la Sala dicta el siguiente:

## **FALLO**

Estimar el presente recurso de apelación nº 296/2007 interpuesto por la C. del edificio sito en General Varela, 2, de Zaragoza, contra la mencionada sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Uno de Zaragoza, la cual se revoca, anulando, por ser disconforme a derecho, la resolución dictada por el Vicepresidente

del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 5 de diciembre de 2005, que ordenó acometer, con carácter de emergencia, las obras de recalce exterior de la cimentación de aquel inmueble, que serían ejecutadas por la empresa adjudicataria de la contrata municipal de obras urgentes.

No se hace expresa imposición en costas.