
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 316/2006-BD
Sentencia nº 101 (14-03-2007)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

DEBER DE CONSERVACIÓN. ORDEN DE EJECUCIÓN.

No necesidad de audiencia en caso de urgencia.

No urgencia en la ejecución de obras.

Nulidad del procedimiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a catorce de marzo de dos mil siete

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 316/2006 – Sección B-D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente I.2023, S.A., representada por el Procurador Sr. G.M. y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A. y asistida del letrado Sr. G.P. sobre ejecución de obras; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– Que mediante escrito de fecha 14/7/06 se interpuso por I.2023 S.A. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: “Desestimación de recurso de reposición presentado por la recurrente, propietaria de la finca sita en Gil Berges, Casco Histórico, contra orden ejecución dictada por el Consejo de Gerencia de 24 de enero de 2006 (exp. 318.068/2006)”.

Acordándose 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.

SEGUNDO.– 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.

TERCERO.– Que mediante auto de fecha 6/11/06 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, recibándose el pleito a prueba y practicándose la admitida y declarada pertinente con el resultado que obra en autos.

A continuación se dio traslado a las partes, por su orden, para el trámite de conclusiones, habiéndose presentado escritos, que anteceden.

CUARTO.— Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Se recurre la resolución de 9-5-2006 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 24-1-2006 que había ordenado respecto del edificio de la calle Gil Berges, que da a la plaza San Felipe y a la calle Agustines, la ejecución urgente de obras “de revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes, revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco figurado y agrietado, posterior pintado de fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado en la pintura existente. La protección de malla no es suficiente, atenta a la seguridad y ornato público”.

Se alega infracción del art. 185 LUA al no haberse dado audiencia, por no ser urgente la reparación exigida, falta de motivación y arbitrariedad.

SEGUNDO.— El art. 185 LUA prevé la posibilidad de que los Alcaldes ordenen obras de reparación de edificios, y su párrafo segundo impone el deber de audiencia, con la excepción de que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora. Tal audiencia tiene por objeto el contraste con el parecer de la parte, que puede presentar sus razones o contrapropuestas técnicas y el poder fijar el plazo, actuaciones, presupuesto y en su caso la cuantía de la subvención, al par que permitir el ejercicio de la opción del art. 187 de pedir subvención o de pedir la declaración de ruina.

En el caso presente, la actuación municipal se produjo como consecuencia de las quejas de vecinos de edificios cercanos al inmueble por la entrada de indigentes. El informe de la arquitecto-jefe del servicio indicó que era preciso hacer las obras que se han narrado en el primer fundamento de derecho, pero en ningún momento hizo referencia a la urgencia de las obras, salvo en cuanto al desalojo, ni a la existencia de peligro alguno, ni tampoco mencionó la existencia de una red, aunque no esté bien colocada.

Por otro lado, el informe pericial de la recurrente viene a rechazar la existencia de urgencia, mencionando incluso dos actuaciones que sí podrían resultar urgentes como lo son coser el muro del medianil posterior que se aprecia desde la calle Morata y apuntalar la fachada que da a la iglesia de San Felipe, en cuanto hay esfuerzos que han hecho girar el muro hacia la iglesia, según se dice en el informe, aunque no se aprecia en la fotografía y según puede apreciar cualquiera que pase todos los días, como lo hace el juez firmante, por dicho lugar.

Por otro lado, y aun cuando no se ha mencionado en la pericial, pero sí se aprecia en las fotografías, se han llevado a cabo recientemente obras municipales en la calle Morata y en Gil Berges, en concreto en la calzada de ambas calles, colocando un adoquinado decorativo, y se están realizando desde hace

muchos meses, quizá uno o dos años, las obras del Palacio Fuenclara, a 8 ó 10 metros de este edificio.

Finalmente, en la imposición de la sanción por no realizar las obras se consideró el incumplimiento de las obras como leve, conforme al art. 203.c) de la LUA.

De todo ello lo que resulta claramente es que no existe urgencia en las obras ordenadas, ya que, no es concebible que habiendo habido multitud de técnicos municipales que han tenido que pasar por allí por lo menos en el último año y medio, llevando mucho tiempo tal edificio en esa situación, va para varios años, y ‘habiéndose sancionado como leve el incumplimiento de la orden de reparación, pueda considerarse que tales obras, suscitadas por una denuncia vecinal de haber un foco de mendigos en dicha casa, son urgentes. De serlo, con seguridad se habría percibido por dichos técnicos. Del mismo modo, de ser urgentes, su incumplimiento, por el peligro que ello habría conllevado, sin duda habría sido calificado como grave a la hora de imponer la sanción de 8-6-2006. Además, hay que tener en cuenta que existe una protección, la red, aunque parece que debe ser mejor colocada, según el perito de la parte. Finalmente, en las obras que sé indican en la resolución como urgentes, la mayoría de los elementos hacen referencia al aspecto del edificio (pintado, revoco, reparación de losas y dinteles) o a la conservación a largo plazo (cubierta, canalones, bajantes). Por otro lado, de ser urgentes, y tal como se ha hecho en otras ocasiones e impone el art. 54 de la Ley 30/1992, ello se habría motivado específicamente, cosa que no se ha llevado a cabo. Para terminar, no hay indicios, como caída de escombros o de partes de la casa, que hagan pensar en daños inminentes.

TERCERO.– Lo anterior obliga a declarar la nulidad por el art. 62.1.e) de la ley 30/1992, al haberse prescindido totalmente del procedimiento establecido, ya que la indebida tramitación como urgente ha impedido que se le diese audiencia, lo cual es el núcleo del procedimiento en un procedimiento tan sumario como el presente, así como ha impedido el acceso a las opciones del art. 187 LUA, todo ello sin perjuicio de que se vuelva a tramitar la cuestión conforme al art. 185 LUA respecto de las obras no urgentes y, en su caso, conforme al 185.2 respecto de las que puedan considerarse urgentes, lo que exigirá un razonamiento específico.

CUARTO.– 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 estimando en su totalidad el recurso interpuesto por I.2013, S.A. contra la resolución de 9-5-2006 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 24-1-2006 que había ordenado respecto del edificio de la calle Gil Berges, que da a la plaza San Felipe y a la calle Agustines, la ejecución urgente de diversas obras, dejando sin efecto la orden, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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