
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento abreviado nº 557/1999-B
Sentencia nº 102 (13-03-2000)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

IMPOSICIÓN DE SANCIÓN. INFRACCIÓN URBANÍSTICA.
Incumplimiento del deber de conservación del edificio.
Requerimiento de Comisión de Gobierno.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza, a 13 de marzo de 2000, 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 «Comunidad de Propietarios de la C/ Doctor Aznar Molina».

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.– Actuación recurrida: Resolución de Alcaldía Presidencia de 26 de marzo de 1999, por la que se impone sanción de 25.000 ptas, por infracción urbanística consistente en el incumplimiento del deber de conservación del edificio, obligación que fue requerida por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 10 de noviembre de 1993 (exp. 3.127.046/93).

TERCERO.– Procedimiento: Interposición de la demanda el 22 de junio de 1999. Celebración del juicio oral el 10 de marzo de 1999, en el que se practicó prueba documental, aportación de escritos de la Comunidad al Ayuntamiento y testifical de D. M. R. S., Arquitecto Superior, tras lo cual quedaron los autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.– Cuantía: 25.000.– ptas.

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) El presente expediente comenzó por una intervención del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 26 de agosto de 1993, que retiró una lama de grandes dimensiones que colgaba de la sexta planta del edificio, con riesgo para los habitantes del inmueble. Teniendo en cuenta que en el propio informe del Sargento Jefe del Parque de Bomberos se hacía mención a que

existía un deterioro general de estas lamas, se acordó por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en fecha 10 de noviembre de 1993, requerir a la propiedad del inmueble para que en el plazo de un mes aporte informe técnico sobre el estado físico de los techos con lamas existentes en la fachada con especificación de daños, método de reparación y valoración de las obras, así como que adopte las medidas de seguridad para evitar desprendimientos. Por Resolución de Alcaldía de 24 de abril de 1998 se incoó expediente sancionador por incumplimiento de la orden de ejecución instada. En fase de alegaciones la Comunidad recurrente, alega que procedió en su día a la reparación de las lamas, que dieron lugar al requerimiento y que así mismo viene reparando los cabeceros de las ventanas de las fachadas. Vista la documentación presentada, se emite informe por el Oficial Albañil del Ayuntamiento, que declara que faltan algunas lamas y otras se hallan sueltas bajo el voladizo de la primera planta. Se aprecian descorchados y ahuecamientos en voladizos y rotura de elementos decorativos. A la vista del citado informe se procedió a la imposición de la sanción que aquí se recurre.

b) La Comunidad recurrente considera que cumplió en su día el requerimiento realizado por el Ayuntamiento y que en cualquier caso no son ciertos los defectos que se constatan en el informe, en atención al que ha confeccionado el Arquitecto Sr. R. S., por lo que carece de tipicidad la conducta realizada a los efectos de la imposición de la sanción.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso:

Existe un incumplimiento de la orden dada por el Ayuntamiento por la Comunidad de Propietarios. No han sido reparados los desperfectos de la fachada en cuanto a los desprendimientos de las lamas y tampoco fue aportado en su día el informe técnico, sino con posterioridad a la imposición de la sanción.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- A la Comunidad de propietarios se le ha impuesto una sanción, por el incumplimiento de una orden concreta de ejecución de obras, orden que derivaba de la intervención de los Bomberos, el 26 de agosto de 1993. No estamos por tanto en presencia de ninguna otra potestad de la Corporación Municipal, como podía ser la de dictar órdenes de ejecución de obras para mantener la seguridad, salubridad u ornato de los edificios, sino ante una evidente competencia sancionadora de disciplina urbanística.

Y siendo ello así y con independencia de cómo se encuentre la fachada del edificio en la actualidad, y de las competencias que pueda ejercitar el Ayuntamiento, si considera en cualquier momento que el estado de la fachada, puede ser peligroso o contrario al ornato, es obligado decir que sólo procederá la imposición de la sanción, si efectivamente hubiera quedado acreditado que la Comunidad de propietarios recurrente, incumplió una concreta orden de mantenimiento y evitación de riesgos de desprendimiento de la fachada.

Algo que no se deduce de lo acreditado en el expediente.

SEGUNDO.— El art. 19 de la Ley 6/98 y el art. 245 del Real Decreto Legislativo de la Ley del Suelo de 1992, no anulado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, imponen la obligación a los titulares de los edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. La infracción que aquí se impone no se puede referir al incumplimiento genérico de esta obligación, sino a la desatención de una orden concreta realizada por la Corporación local.

Dejando a un lado la obligación de aportar informe técnico, que en sí mismo no puede dar lugar de forma autónoma, por su no cumplimiento a la imposición de la sanción, el requerimiento estaba dirigido (folio 4 del expediente) a la adopción de medidas de seguridad con el objeto de evitar desprendimientos, de los techos con lamas existentes en la fachada.

Sin embargo y una vez que se aportó por la Comunidad de propietarios facturas de las reparaciones efectuadas para evitar el citado problema y otros (folios 16 y siguientes del expediente), el informe del Oficial Albañil (folio 31) ya no se está refiriendo a los riesgos de ese tipo de lamas, sino a las que se encuentran bajo el voladizo de la primera planta. Lamas, que sin que exista otro informe que lo contradiga y como sostiene el Arquitecto Sr. R. S. en el informe que consta en el expediente y según declaró en prueba testifical, son distintas que las que dieron lugar a la intervención del Servicio de Bomberos. Estas eran de madera, cuando a las que se hace referencia en el informe del Oficial Albañil son de aluminio.

No existe por tanto identificación entre el defecto en el mantenimiento de edificio que dio lugar al inicial expediente y el defecto apreciado por el Oficial Albañil. No ha sido acreditado el concreto incumplimiento que se imputa a la Comunidad de propietarios, ni consta, prueba en el expediente, de que las aludidas lamas de madera, no hayan sido reparadas, encontrándose en el momento de la imposición de la sanción, con riesgo de desprendimiento.

TERCERO.— Procede pues en atención a lo dicho y sin perjuicio de las facultades aludidas del Ayuntamiento la nulidad de la sanción que aquí se recurre sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 557/99, interpuesto por la procuradora D^a. S. S. S. en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la C/ Aznar Molina y:

PRIMERO.— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que se anula.

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

Contra esta Sentencia no cabe recurso de apelación.

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 nº 1 de Zaragoza.