

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. LIQUIDACIÓN ECONÓMICA.  
Anulación parcial. Obras realizadas distintas de las inicialmente requeridas.

**Ilmo. Sr.**  
**MAGISTRADO-JUEZ**  
D. Juan-Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 26 de marzo de 2010, 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 Z.P.,S.L., representada por la Procuradora D<sup>a</sup> F.B.B. y defendida por la Letrado D<sup>a</sup> M.I.A.B.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendida por la Letrado D.<sup>a</sup> M.A.A.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza de 19 de febrero de 2009 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 26 de septiembre de 2008 por la que se acuerda quedar enterado de la ejecución de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el edificio sito en C/ Villacampa 13 catalogado y se remite al cobro el coste total de las mismas 37.872,45 euros, a la entidad recurrente actual propietaria del edificio (exp. 0461.865/2008).

**TERCERO.- Procedimiento:**

Interposición del recurso el 15 de mayo de 2009.  
Demanda el 28 de julio de 2009.  
Contestación a la demanda el 29 de septiembre de 2009.  
Apertura del proceso a prueba el 2 de octubre de 2009, practicándose por la parte actora pericial judicial D. J.A.F.R.  
Conclusiones de la parte actora el 10 de febrero de 2010.  
Conclusiones de la Administración demandada el 9 de marzo de 2010.  
Concluso para Sentencia el 10 de marzo de 2010.

**CUARTO.- Cuantía:** 37.872,45 euros.

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

1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos recurridos o en su defecto se reduzca el importe de la ejecución subsidiaria a la cantidad de 13.810,54 euros o 14.998,28 euros, así como que se indemnice a la recurrente por la Administración en la cantidad prudencialmente fijada en 50.000 euros.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Hechos de trascendencia para la resolución del pleito, acreditados por los documentos presentados en demanda y expediente.**

1) Previa inspección de la Arquitecta Municipal se dictó Resolución de 13 de septiembre de 2005 en la que se requería a la propiedad -en esos momentos D<sup>a</sup> A.L.G.- para que en término de tres meses, subsanara las siguientes deficiencias: reparar las fisuras, ahuecamientos y desprendimientos de la fachada, cerrar huecos para que no haya filtraciones, cierre del acceso y repintado de fachada Se presenta valoración de las obras por cuantía de 13.810,54 euros todo ello en relación al edificio sito en c/ Villacampa 13. Dado que no cumplió lo requerido se le abrió expediente sancionador por Resolución de 4 de mayo de 2006.

2) Se alegó por la anterior propietaria que la propiedad del edificio estaba sometida a procedimiento judicial y se dictó Resolución de 17 de octubre de 2006 en el que se requería que hasta Sentencia al menos se adoptasen medidas de seguridad tanto interior como exterior hasta la Sentencia.

3) Se realizó visita por el Arquitecto Jefe y el 15 de febrero de 2007 se informó que no habían sido realizadas las obras y que se procediese a la ejecución subsidiaria de las mismas consistentes en revisión de cubiertas, canalón y bajantes y revisión de fachadas, balcones, dinteles y pintado de fachada. Y ello a pesar de que la anterior propietaria como se le indicó adoptó exclusivamente medidas de seguridad. Se efectuó nueva memoria valorada en esa fecha por 14.998,28 euros.

4) El 22 de mayo el Arquitecto Técnico indica que se han aplicado medidas de seguridad -como se le indicaba al ser la propiedad litigiosa- y que se deben mantener y seguir vigilando el edificio.

5) No obstante lo informado se acuerda la ejecución subsidiaria por Resolución de 31 de mayo de 2007, en ejecución de la memoria valorada por valor de 14.998,28 euros y ante la postura de la propiedad de no acometer las obras.

6) Se interpuso recurso de reposición por la anterior propietaria y sin resolverlo se comenzaron las obras por procederse a la demolición de los edificios colindantes por orden de la Arquitecta Jefe de 12 de julio de 2007. En ese momento se hizo una nueva valoración donde se incluyen partidas que no se requerían con anterioridad por valor de 24.046,05 euros. Frente a ello se hicieron alegaciones por la propiedad.

7) Terminadas las obras se adoptó el acto objeto del recurso en el que la Corporación se da por enterada de las mismas, con nueva valoración por importe de 37.872,45 euros.

8) Se ha desestimado el recurso de reposición interpuesto por la actual propietaria contra la citada resolución.

#### **Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.**

a) Respecto de la Resolución que acuerda la ejecución subsidiaria se opone que no se trataban de obras de emergencia, sino de mera conservación, que falta orden de ejecución, por lo que no ha habido apercibimiento previo, ni plazo de cumplimiento, que falta proyecto y que no es competente el Arquitecto municipal para acordar la ejecución subsidiaria.

b) Las obras objeto de la liquidación son obras de ornato y no de seguridad.

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

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

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

a) Es correcta la ejecución subsidiaria ante el incumplimiento de la actora, sin que sean atendibles los alegatos realizados.

b) Niega que las órdenes dadas para arreglar la fachada no fuesen justificadas por la seguridad, pues la reparación de la fachada también es obligada.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se ha de comenzar indicando para centrar la cuestión que de conformidad a lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, el art. 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, art. 19 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, art. 10 del Reglamento de Disciplina, Urbanística y vigente en el momento de los hechos el art. 184 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón el propietario de una finca tiene obligación de conservación de su inmueble en plenas condiciones de ornato, seguridad, salubridad, etc. Que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de estas obras cuando no las haga el propietario y que salvo caso de urgencia es preciso dar audiencia con valoración (art. 185 de la LUA). Disponiendo la Ley que si una orden concreta de realización de obras de conservación o demolición, (no fuese atendida por el propietario, entonces la Administración debe optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas (art. 188.2 de la LUA) reclamando los gastos habidos por ella al propietario por la vía de apremio (art. 189.2 de la LUA), aunque en cualquier momento puede el Municipio tras la imposición de las primeras multas optar por la ejecución subsidiaria.

Expuesto el panorama normativo de aplicación al caso, debe comenzarse por el estudio de los alegatos realizados contra las multas coercitivas.

**SEGUNDO.-** En primer lugar en cuanto a la urgencia de las obras, ha de indicarse que este alegato es irrelevante a los efectos de que se acuerde la ejecución subsidiaria. Ya hemos dicho que la ejecución subsidiaria de las mismas se puede acordar en cualquier momento ante el reiterado incumplimiento de la actora -o de la propiedad en ese momento- para hacer cumplir la orden de ejecución.

En cualquier caso no cabe calificar únicamente como obras urgentes las que implican un riesgo grave para la seguridad de las personas o cosas, sino también las que son necesarias para la mera habitabilidad del edificio o como aquí ocurre las que pretenden evitar una situación de grave deterioro. Aquí no hemos de dejar de reseñar el estado en que se encontraba el edificio en el año 2005 cuando comenzó el expediente y la escasa actuación de la anterior propietaria que -bien que confundida por las resoluciones contradictorias del Ayuntamiento- procedió exclusivamente a apuntalar el edificio.

**TERCERO.-** No le falta razón sin embargo a la entidad actora cuando sostiene que falta la orden de ejecución y que sólo consta un informe del Arquitecto municipal. Quiere decirse que las obras que finalmente fueron realizadas por la empresa en ejecución subsidiaria fueron superiores y distintas a las que inicialmente fueron requeridas y por tanto las que justificaban la intervención de oficio de la Administración. Y en este punto cabe dar la razón a la parte actora.

Se aprecia sólo por los documentos aportados por la entidad actora -pues nada de ello consta en el expediente- que si bien el 31 de mayo de 2007 se acuerda la ejecución subsidiaria por cuantía de 14.998,28 euros, obras todas ellas previamente requeridas a la propietaria en esos momentos. Ya cuando se acuerda por trámite de urgencia el 12 de julio de 2007, por trámite de urgencia que sea C.A.T. el que haga las obras, se dicta una nueva memoria valorada por un valor muy superior al anterior y lo que es más contrario a derecho incluyendo partidas que no estaban en la valoración anterior e incluso que contrariaban lo anteriormente acordado, por ejemplo se valora dejar el ladrillo visto -como finalmente fue realizado- y en los requerimientos se ordena pintar.

Dejando a un lado que existieron órdenes contradictorias pues a la anterior propietaria se le decía unas veces que bastaba con las medidas de seguridad y otras que debía ejecutar obras de rehabilitación y conservación, no hay duda de que las obras finalmente acordadas no fueron objeto de requerimiento y por ello en la medida en que la ejecución subsidiaria también ha procedido a esta reparación, ha sido acordada sin previo requerimiento y por lo tanto por ello debe anularse. Tras el informe de julio de 2007 no se adoptó orden de ejecución ampliando la anterior, -algo que el Perito hace ver en su informe- debe considerarse por tanto que diversas obras entre las que encontramos la limpieza de fachada, repicado de juntas y cajeadado y sustitución de ladrillos en mal estado, con independencia (de que fuesen obras que pudiera exigir por ornato o no la Corporación, no han sido objeto de previo requerimiento y debe anularse el importe reclamado por ellas.

Reiterando que respecto de las otras obras sí existía orden de ejecución desde el año 2005, procede la estimación parcial de la demanda como queda indicado, sin que el alegato relativo a falta de proyecto pueda ser estimado al tratarse de una obra de reparación.

**CUARTO.-** Se ha discutido en conclusiones y todo ello en base al informe pericial, cual debe ser la rebaja en la liquidación de la ejecución subsidiaria al pretender el cobro de partidas que no fueron previamente requerida su subsanación o rehabilitación. Sin embargo es más correcto jurídicamente anular el recibo y considerar que es conforme el pago por importe de 14.998,28 euros que es precisamente el que corresponde a la resolución que impone la ejecución subsidiaria, que fue firme y no cumplida, sin que pueda admitirse el cobro por parte de la Corporación de partidas que no fueron objeto de requerimiento previo y que además como ya se ha indicado eran contradictorias con requerimientos previos.

**QUINTO.-** Se pide indemnización por los daños y desperfectos que han ocasionado las obras efectuadas por la Administración demanda a través de la encomienda de obra urgente.

Se aportó al expediente informe y Proyecto de la Arquitecto D<sup>a</sup> N.C.G. en la que expone cuales son los defectos que han dejado en el edificio las obras de reparación y el proyecto para la reparación total del mismo con reposición de instalaciones.

Se ha de indicar que esta petición excede con mucho de los términos del debate en vía administrativa en el objeto del pleito no era una responsabilidad patrimonial, por la defectuosa ejecución de la obra, sino el control jurídico del cobro. De hecho en el expediente en el escrito de 3 de julio de 2008, se solicita a la vista del informe que se incoe expediente sancionador contra la empresa que hizo las obras, no que se indemnice a la actora. Todo lo solicitado ahora no ha sido pedido con anterioridad ante la Corporación Municipal. Estamos ante una desviación procesal que en esta vía no puede admitirse.

Pero es que además la fijación de perjuicios efectuada en el escrito de conclusiones no es admisible. Allí se hace una lista de partidas que deberá llevar a cabo la propiedad para dejar en condiciones de habitabilidad la vivienda, pero es claro dado el estado del edificio con anterioridad que no puede ser responsable la empresa de todas las partidas que son necesarias. Carece de sentido pensar que unas obras valoradas en 37.000 euros, ocasionan daños a un edificio por valor de 48.000 euros. Los perjuicios deberían haberse centrado y acreditado sobre partidas indebidamente realizadas, de nula utilidad, no en partidas incompletas como se ha hecho, pues es claro que el edificio precisa de más intervención. No se ha acreditado en suma los perjuicios que ha ocasionado exclusivamente la obra efectuada, partiendo de la situación inicial y que incrementarían los obligados gastos de reparación, que deberían haberse efectuado en cualquier caso.

Debe desestimarse por lo razonado la petición de responsabilidad patrimonial.

**SEXTO.-** A pesar de la estimación parcial es temeraria la oposición al recurso en la medida en que no es admisible jurídicamente que se acuerden obras por encima de la valoración efectuada en ejecución subsidiaria y sin acuerdo expreso del órgano competente, ha de imponerse por tanto las costas de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, limitada por todo concepto a 3.000 euros, por la estimación parcial.

## **FALLO**

Estimar parcialmente el presente recurso nº 218/2009, interpuesto por la Procuradora D<sup>a</sup> F.B.B. en nombre y representación de Z.P.,S.L. y en consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar parcialmente contraria a derecho la resolución que se da por enterada de la ejecución subsidiaria, fijando la cantidad que puede ser objeto de cobro al recurrente por ese concepto en 14.998,28 Euros.

**SEGUNDO.-** Desestimar el resto de pretensiones suscitadas y la petición de responsabilidad patrimonial.

**TERCERO.-** Hacer expresa imposición de las costas del presente recurso al Ayuntamiento de Zaragoza limitadas a 3.000 Euros.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Hajar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.