
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 107/2007-BG. Sentencia nº 151 (21-04-2008)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCION. OBRAS DE SEGURIDAD EN EDIFICIO.

No procede obligación de reparar si consta la declaración de ruina económica.

Incompatibilidad entre el estado ruinoso de un edificio y las ordenes de ejecución de obras en el mismo.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veintiuno de abril de dos mil ocho.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 107/07 seguidos a instancia de T.S.B., A.C.S., J.C.S. y A.C.S. representados por el Procurador Sr. P.E. asistido por el Letrado Sr. M.G. contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 12/12/2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Consejo de fecha 28/03/2006 por la que se impone a los demandantes una orden de ejecución respecto del edificio sito en la calle Jusepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 27/02/2007 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante Proveído de fecha 12/03/2007 se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclame el expediente administrativo a la Administración demandada.

Recibido, con fecha 26/03/2007 se dio traslado a la demandante que con fecha 3/5/2007 presentó demanda.

Mediante resolución de 3/5/2007 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 1/6/2007. Mediante Auto de fecha 5/6/2007 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos.

Declarado concluso el periodo probatorio y tras evacuar las partes el trámite de conclusiones, mediante resolución de 5/11/2007 quedó el recurso para Sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales a excepción del plazo para dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se impugna en este recurso contencioso administrativo la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 12/12/2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Consejo de fecha 28/03/2006 por la que se impone a los demandantes una orden de ejecución respecto del edificio sito en la calle Jusepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza.

Como conocen las partes, perfectamente, este mismo Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Zaragoza dictó la sentencia de fecha 7/11/2007 en el Procedimiento Ordinario 316/05 seguido entre las mismas partes litigantes, en dicha sentencia se estimaba el recurso interpuesto contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19/10/2004 por la que se desestimaba la solicitud de declaración de ruina económica el edificio sito en Zaragoza, calle Jusepe Martínez, se dejaba sin efecto la

mencionada resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico y se reconocía como situación jurídica individualizada el derecho de los recurrentes a la declaración de la ruina económica del edificio de referencia.

Como señala la STS 31/02/2000 (RJ2000/6135) “Las órdenes de ejecución de las obras previstas en el art. 181 antecitado, están limitadas por su propia finalidad, a las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato del edificio, señaladas en el precepto citado, pues en virtud del principio de proporcionalidad, sancionado en los arts. 4 y 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, no pueden ir más allá de lo que estrictamente exija el mantener el inmueble en su estado normal de seguridad, salubridad y ornato, en todo caso y cualquiera que sean las circunstancias imperantes. Por lógica analogía contradictoria, no cabrá imponer tales medidas, en los supuestos a que el art. 183 del mismo texto legal supedita la declaración de ruina, pues las obligaciones del propietario y la potestad de policía asignada a la Administración, ceden cuando los daños no son reparables por los medios normales y cuando el coste de las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble en las antecitadas condiciones mínimas, supera el cincuenta por ciento del valor del edificio, excluido el del solar, pues en estos casos lo procedente no es obligar a la reparación, sino declarar el estado ruinoso del inmueble.

Pero la incompatibilidad entre el estado ruinoso de un edificio y las órdenes de ejecución de obras en el mismo, no solamente es aplicable al supuesto de que el aludido estado de ruina se encuentre prejuzgado administrativa o jurisdiccionalmente, sino también al de que el mismo, se acredite suficientemente en el procedimiento administrativo o proceso judicial seguidos para impugnar la legalidad de dichas órdenes, sin que quepa por tanto, imponer al propietario que se opone a ellas, la obtención previa de una declaración formal de ruina, ya que en todo caso, el pronunciamiento de ésta también constituye deber municipal actuable incluso de oficio, si bien durante la sustanciación del expediente de ruina, la Administración sólo puede ordenar la realización de obras imprescindibles para evitar los peligros en personas y bienes, ya que la declaración de ruina es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción o las indispensables para garantizar la mera y estricta seguridad de personas y bienes, mientras se tramita y está pendiente de decidir la cuestión acerca de la situación de ruina del edificio -Sentencias del Tribunal Supremo de 16 abril 1983 (RJ 1983, 2815), 12 febrero y 22 abril 1988 (RJ 1988, 1134 y 3194), 4 abril 1989 (RJ 1989, 2906), 31 octubre 1990 (RJ 1990, 8434) y 18 abril 1997 (RL) 1997, 2783.-”

Pues bien, constando la declaración de ruina económica del inmueble con fundamento en la sentencia citada más arriba y no constando que las obras a las que se refiere la orden de ejecución tenga la naturaleza que se acaba de ver exige la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no queda sino estimar el recurso dejando sin efecto la actuación impugnada.

SEGUNDO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de las costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación

FALLO

PRIMERO.- Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por T.S.B., A.C.S., J.C.S. y A.C.S. contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 12/12/2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Consejo de fecha 28/03/2006 por la que se impone a los demandantes una orden de ejecución respecto del edificio sito en la calle Jusepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza.

SEGUNDO.- Anular dejando sin efecto la mencionada resolución por ser

contraria al ordenamiento jurídico.

TERCERO.- No imponer las costas procesales.

Así por esta mi Sentencia contra la que cabe interponer recurso de Apelación en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.