

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
REPARACIÓN ESTADIO MUNICIPAL. EMERGENCIA.

No se aprecia desviación procesal.

Acuerdo de cesión de uso a precario. No aplicación del deber de conservación de la ley del Suelo. Relación dueño y poseedor por consentimiento del dueño. Obligación de mantenimiento ordinario. Exclusión de daños derivados del transcurso del tiempo, del uso adecuado del bien o defectos estructurales. Intereses legales.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza, a 07 de septiembre del 2018

El Ilmo. Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez del JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA, ha visto los autos de Procedimiento Ordinario 98/2017, promovidos por R.S.A.D. representado por la procuradora Dña. L., y bajo la defensa del letrado D. F., contra el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la procuradora Dña. S. y defendido por el letrado D. C.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 11.04.17 se recibió en este Juzgado escrito de la Procuradora L., en nombre y representación de R.SAD, interponiendo recurso contencioso administrativo contra la “Resolución de fecha 02.02.17 dictada por el Consejero del Área de Urbanismo y Sostenibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que estimó parcialmente el Recurso de Reposición formulado contra la Resolución dictada en fecha 21.07.16, por la que se acordó la contratación por emergencia de las obras de reparación del Estadio Municipal “La Romareda”.

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 decreto de fecha 15/03/18 se acordó fijar la cuantía del recurso en 153.285,77 euros, 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 obran en autos.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución de 2-2-2017 del Consejero del Área de Urbanismo y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza que, estimando parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra la de 21-7-2016 del Coordinador general del Área de Urbanismo y Sostenibilidad acordó la contratación

de emergencia de las obras de reparación del estadio Municipal La Romareda, con atribución del coste de las obras al R.SAD, cesionaria del campo.

Alega la recurrente que antes del acuerdo de cesión en precario ya se hicieron unas obras; que en una relación de dueño-precario no puede aquél realizar las obras que considere necesarias y trasladar todas al precario; y, finalmente, y de modo subsidiario, que en su caso sólo le corresponderían las obras o gastos que se deriven de un inadecuado mantenimiento y conservación, no las que proceden de fallos estructurales, lo que las reduciría a 15.649,94 euros, si bien tras la prueba pericial acepta que asciendan a las partidas fijadas por el perito, menos la partida de saneado y refuerzo de viguetas de la Tribuna oeste, que entiende que es un error, ascendiendo la parte que en su caso asumiría a 20.482,45 euros.

Por el Ayuntamiento se plantea una posible desviación procesal, que no hay una relación de precario, en cuanto la misma se basa en la mera tolerancia mientras que aquí hubo un título, un acuerdo entre ambas partes, con su condicionado, que entiende que el RZ no ha cumplido, y, finalmente, rechaza las distinciones hechas por el perito del recurrente, y luego por el judicial, considerando que debe asumir todas las reparaciones.

SEGUNDO.- Respecto de la posible desviación procesal invocada por el ayuntamiento, art. 33 LJCA, debe rechazarse, ya que desde el recurso de reposición el recurrente impugnó su deber de pago de los gastos que deriven de defectos estructurales, pg. 5 del recurso, con independencia de que no aportasen valoraciones concretas o la pericial que ya han aportado en la vía judicial. Pero la pretensión es clara, se opusieron al pago de todo y en concreto a los que tengan que ver con defectos estructurales, aparte de que, si se opone a todo, siempre cabría alegar como subsidiaria una aceptación parcial.

TERCERO.- Respecto del tipo de relación existente, hay que partir de unos datos históricos y de una situación actual. Los históricos es que el R.Z. disfrutó de una cesión inicial, que no consta con arreglo a qué figura jurídica o a qué regulación o pacto. Desde 1976 tuvo una concesión de 25 años, que concluyeron en 2001. Acabada la misma, hubo una situación de indeterminación, al haber expectativas de hacer un nuevo campo, incluso bajo una nueva relación, con dos proyectos fallidos de nuevo campo, uno en Valdespartera y otro en la misma ubicación, además de un nuevo anteproyecto, pues no pasó de ahí, de hacerlo en San José.

El 23-12-2013 el Ayuntamiento acordó la “cesión de uso a precario”, por un máximo de diez años, con base esto último en el art. 80 Decreto 347/2002 de 19-11 de la CA, REBASO. En dicho acuerdo se contenían una serie de condicionantes o exigencias, entre ellas la tercera que puso las siguientes condiciones:

“-En cuanto a la vigencia de la cesión, de conformidad con el art. 80 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, la cesión de uso de un bien de dominio público no podrá ser superior a diez años y en todo caso podrá ser revocada en cualquier momento por motivos de interés público.

-La entidad concesionaria está obligada a la conservación diligente del espacio cedido y de su contenido, debiendo realizar las obras que sean necesarias para ello y respondiendo de los daños que puedan ocasionar sus miembros y usuarios, bien por acción o por omisión, efectuando de forma inmediata y a su cargo las reparaciones necesarias.

-Las obras a realizar en el espacio cedido deberán contar con la expresa autorización previa del Ayuntamiento, sin perjuicio de los permisos y licencias que sean exigibles conforme a la normativa urbanística y sectorial.

-Las obras o actuaciones quedarán en beneficio de la parcela sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización o compensación económica por su realización.

-Asimismo, la entidad beneficiaria se hará cargo del abono de los suministros y servicios necesarios para su actividad, como agua, electricidad, limpieza, mantenimiento y demás que sean precisos, siendo de su cuenta la contratación de tales prestaciones, sus modificaciones y su baja.

-El R.SAD será responsable directo de los daños y perjuicios ocasionados a

terceros en los espacios cedidos causados por sus miembros y usuarios, por acción u omisión, dolo o negligencia, teniendo la condición de tercero el Ayuntamiento.

-La entidad contratará una póliza de seguro para todo el tiempo que dure la cesión para cubrir el propio inmueble y los bienes depositados en él frente a posibles siniestros, así como la responsabilidad civil por daños y perjuicios que se causen a terceros por acción y omisión en el ejercicio de su actividad”.

De hecho, en la condición quinta y sexta se prevé que pueda hacerse otro uso por parte del Ayuntamiento, siempre que no interfiera en la práctica deportiva habitual y con un acuerdo previo.

Por eso, si bien parece que reconduciría a alguna de las figuras de licencia de utilización de dominio público de los artículos 74 y ss del D 347/2002, no acaba de encajar en ninguna de ellas, y estaríamos más bien ante un supuesto del art. 102: “1. Las Corporaciones locales podrán tener en cuenta motivos que hagan prevalecer criterios de rentabilidad social sobre los de rentabilidad económica, en aquellos casos en que el uso del bien se destine a la prestación de servicios sociales, iniciativas locales de empleo, **actividades culturales y deportivas y otras análogas que redunden en beneficio de los vecinos.**

2. En estos supuestos **podrán ceder el uso de los bienes patrimoniales directamente o por concurso, de forma gratuita o con la contraprestación que pueda convenirse**, a otras Administraciones y **Entidades públicas o privadas** sin ánimo de lucro para su destino a fines de utilidad pública o de **interés social**. El acuerdo deberá determinar la **finalidad concreta** a que habrán de destinarse los bienes, **el plazo de duración, o su carácter de cesión en precario”**.

No obstante, tampoco encaja el acuerdo estrictamente con dicha figura del art. 102, en la cual se opone el plazo al concepto de precario. Y es que el precario se caracteriza, como alega el Ayuntamiento, porque se carece de título- aunque el 102 lo prevé, en cuanto el Ayuntamiento, con un fin de utilidad pública o interés social establecido, puede dar tal título- y se ocupa el bien por mera liberalidad o tolerancia del titular, que en cualquier momento puede cesar en tal tolerancia y requerir la entrega del bien.

En todo caso, en este supuesto nos encontramos, más allá de la conceptualización jurídica, ante la existencia de un título, el consentimiento expreso y por un plazo, ante unas obligaciones, las de dedicación al fin y de conservación, y ante unos derechos reconocidos al propio precarista, que parece que puede impedir, o al menos puede tener algo que decir, al respecto, los usos alternativos cuando interfieran su actividad deportiva, cláusula quinta.

CUARTO.- El R.Z. invoca, para limitar sus obligaciones, el art. 118 del REBASO. El mismo dice lo siguiente:

“1. **Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente, salvo a entidades o instituciones públicas e instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que los fines que justifiquen la cesión redunden en beneficio de la población de la Entidad local.**

2. En todo caso, la cesión deberá efectuarse **para una finalidad concreta** que la justifique con fijación del plazo para llevarla a cabo, produciéndose la reversión automática en caso de incumplimiento o falta de uso del bien.

3. **Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa**, se entenderá que los fines para los cuales se haya otorgado deberán cumplirse en el **plazo máximo de cinco años**, debiendo mantenerse su destino durante los treinta siguientes.

4. **Si los bienes inmuebles cedidos no se destinasen al uso previsto** dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará **resuelta la cesión y revertirán** a la Entidad local con todas sus accesiones y las mejoras realizadas. **La Entidad local tendrá derecho a percibir del beneficiario de la cesión, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los bienes objeto de la misma, salvo los debidos al deterioro por el mero transcurso del tiempo o los inherentes al uso adecuado del bien”**.

Con base en el último inciso, entiende que no tendría que responder de los daños derivados del transcurso del tiempo o del uso adecuado del bien, por lo que incluso rechaza, de principio, el deber de conservación, especialmente en las dimensiones que le pretende imponer el Ayuntamiento, pues sólo debería hacerlo por

un uso inadecuado, que niega.

Al respecto, hay que rechazar tal interpretación, pues, como se ha recogido más arriba, había un deber de conservación diligente del espacio cedido, obligándole a realizar las obras necesarias y debiendo responder de los daños por omisión o acción. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la cesión es por diez años, plazo superior al normal de cinco años que prevé el art. 118 reseñado, con lo cual parece claro que pueda haber algo más que deterioros por el simple paso del tiempo, cuando, en una estructura como un campo de fútbol, la intemperie obliga a una labor activa de mantenimiento. Por tanto, el RZ debe responder de aquellos daños que, por acción o, en este caso, por omisión, le sean achacables, y es lo que debemos dilucidar, el alcance concreto de dicha obligación.

Lo que se excluye es que deba responder de daños que se deban al transcurso del tiempo desde su construcción o a defectos estructurales, de construcción o diseño. Eso es así por varios motivos. En cuanto a lo primero, porque si tras muchos años de uso, y tras realización de algunas obras por parte del Real Zaragoza, se pretendiese que hubiese de hacerse cargo de todo lo que, con todos esos años, pudiese derivarse, sería ir mucho más allá de un precario que se pacta a partir de un momento y con un límite de tiempo -y después de unas obras que el Ayuntamiento no ha negado que llegasen a 800.000 euros- y casi serían obligaciones de propietario o usufructuario, cosa poco compatible con un precario, además de que habría exigido una referencia expresa a los daños que hubiesen podido causarse bajo anteriores situaciones y figuras jurídicas, dado que la relación tenía ya casi 60 años. Por otro lado, habría requerido un “chequeo” técnico del campo para determinar el estado del mismo y a partir de ahí determinar los efectos que pudiesen derivarse de un incumplimiento. Si en un arriendo entre particulares se lleva a cabo un inventario, con más razón ante una obra de tal relevancia, que tiene una notable antigüedad y ha estado sometida a muchas reformas y ampliaciones, según se recoge en los distintos informes. En cuanto a los daños por defectos estructurales, de construcción y diseño, habría exigido igualmente tal chequeo, pero de mucho mayor nivel, y un expreso compromiso de asunción de los mismos, al ser defectos cuya responsabilidad y reparación corresponde la propiedad. Sin tal compromiso, no pueden achacarse sin más al que se denomina, aunque no sea eso exactamente, precarista.

En este sentido, podría tener cierta razón el letrado municipal, pg. 7 de sus conclusiones, en que el R. es un usuario con un título que equivale prácticamente al de dominio, pero lo tendría no en cuanto al título, que es de precario, sino en cuanto a la historia del uso. Pero la situación actual es que el título por el que utiliza el campo, un precario formalizado, no equivale a tal, y fue el momento en el que se dictó el acuerdo de 2013 en el que el Ayuntamiento pudo haber determinado qué condiciones le imponía para seguir disfrutándolo casi en exclusiva. Es decir, debió haberse hecho un estudio técnico del estado del campo, de sus problemas, de las causas de los mismos y de los deberes que se imponía al Zaragoza, aunque sólo fuese por el uso casi exclusivo que había tenido del mismo hasta entonces. A partir de un precario, no puede pretenderse que se haga cargo de todos los defectos que tiene, aunque se deban a vicios de diseño o de construcción o a omisión de reformas exigidas por el paso del tiempo o por el estado de la técnica, como la impermeabilización, con base en que lo ha venido utilizando en exclusiva. En el momento de dictar tal acuerdo es en donde se debió haber dejado claro si tenía que asumir algo y en qué medida.

QUINTO.- Antes de pasar adelante, debe dejarse claro que no estamos ante un procedimiento de aplicación de deber de conservación de la ley del Suelo, a lo que se acogen ambas partes en lo que les beneficia, sino ante una relación entre dueño y poseedor por consentimiento del dueño, en la cual aquél evalúa la necesidad de hacer unas obras para evitar daños y perjuicios y considera que le corresponden al precarista. Por tanto, ni generaba un derecho estricto a ser oído, como ocurre en los procedimientos con órdenes de conservación, ni implica el derecho municipal, art. 15 TRLS RDLEG. 7/2015 de 30 de octubre, a imponer obras adicionales para la mejora y calidad. Eso, en su caso, será un título del Ayuntamiento para obligar al RZ, si éste se opone a que se realicen las obras, a soportarlo, pero no es lo que determina quién debe asumir el coste de realizar tales obras. Así el art. 15 TRLS dice “1. El derecho

de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) **Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.**

c) **Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano,** hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75 % del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio”.

Pues bien; en ese caso, el Ayuntamiento debería haber realizado un primer procedimiento para determinar las obras y un segundo procedimiento para la ejecución subsidiaria. No lo ha hecho así, y ha hecho bien. Por otro lado, de haberlo hecho, y conforme a nuestra ley Urbanística, debería haber dado los correspondientes traslados.

Por tanto, es claro que nos encontramos ante una relación entre titular y “precarista”, aunque en realidad el RZ sea algo más que eso, que no obliga a realizar tales traslados, pero tampoco da derecho a imponer las obras en el sentido previsto por la LS o por nuestra ley Urbanística.

SEXTO.- Por tanto, debemos tener en cuenta el deber de conservación que

existe para el precarista, tanto según el REBASO como según lo previsto en el acuerdo de cesión.

Sin embargo, no podemos abstraernos de la larga relación entre el RZ y el Ayuntamiento, y el uso casi exclusivo que el recurrente viene haciendo desde hace sesenta años. Es decir, no estamos ante una relación ex novo, sino ante una relación que viene desde el origen de la construcción. De hecho, todos los defectos que se han observado, y luego entraremos en su detalle, vienen de antes del acuerdo de precario, que no hizo sino darle formalidad a una situación, que entonces sí era puramente un precario, desde 2001, y que antes había tenido forma de concesión de 25 años, y anteriormente no se sabe.

Cuando se formalizó el precario, si bien no se puede decir que con base en el mismo se le pudiese exigir al Zaragoza una asunción del deber de conservación activa y reparaciones de todo tipo como se le exigiría al Ayuntamiento si de un dueño particular se tratase, tampoco hubo un “borrón y cuenta nueva”, que habría requerido una descripción más o menos detallada del estado del campo y a partir de la cual es cuando se podría haber exigido el deber de conservación, sino que, como se desprende del hecho de que nada se especificase al respecto y de que se haya aceptado implícitamente que podría haber un deber de conservación, realmente se vino a dar por supuesto que, por la utilización casi exclusiva por parte del R. a lo largo de casi 60 años, los daños debidos a la falta de mantenimiento exigible, le corresponderían al R., incluso aunque la misma proviniese de antes de 2013.

SEPTIMO.- Dicho todo lo anterior, se trata de determinar qué daños se pueden exigir al cesionario y qué daños debía reparar el Ayuntamiento, es decir, una vez realizados, cuáles se pueden repercutir.

En cuanto a las reparaciones necesarias, determinadas por los técnicos municipales con base en el informe de IGEO2, ni se han discutido por la recurrente ni cuestionado por los dos peritos, uno de la demandante y otro judicial, a petición de la demandante. La pericial de la parte, de M., Arquitecta y J., Ingeniero Técnico Industrial Grado de Ingeniería, realizó la siguiente separación:

1) Partidas que atribuye a constatación y reparación de patologías no asimilables a falta de mantenimiento, y que describe como patologías por antigüedad o por diseño deficiente:

002. Refuerzo platabandas de pilares lado E	7.161,20€
003. Refuerzo torres de alumbrado Eduardo Ibarra	11394,80 €
004. Refuerzo torres de alumbrado Isabel La Católica	9.706,66 €
007. Saneado y refuerzo viguetas tribuna oeste	24.684,86 €
008. Pintura techos cuartos bajo grada	1.136,25 €
009. Colocación pladur frente y falso techo	327,03 €
010. Impermeabilización tribuna oeste	7.359,00 €
011. Saneado de vigas de hormigón en vomitorios	2.495,70 €
012. Inspección anclaje cerchas pilares	1.331,00€
014. Ensayos no destructivos soldaduras de pletinas	662,00 €
015. Refuerzo y saneado de ménsulas de hormigón	2.363,10€
016. Reparación de fisuras en cabezas de pilares	988,80 €
017. Reparación de daños locales en pilares de hormigón	2.746,56€
018. Tapado de testigos en pilares de hormigón	872,30€
TOTAL	83.229,26€

2) Partidas asimilables a gastos de intervención o reparación patologías asimilables a mantenimiento, o a una falta del mismo:

005. Pintura torres alumbrado Eduardo Ibarra	7.298,74 €
006. Pintura torres alumbrado Isabel La Católica	6.205,20 €
013. Inspección cubierta grada Oeste	1.546,00 €
019. Retirada de placas de uralita	600,00 €
TOTAL	15.649,94€

OCTAVO.- Por su parte, el perito judicial, señor L., coincide sustancialmente con dicha pericial, con la diferencia que luego se verá.

Cierto que el Letrado municipal achacaba a las periciales que eran más unas

periciales jurídicas que técnicas. Pero es que, en realidad, en gran parte estamos ante una cuestión en que el aspecto técnico y el jurídico están muy entrelazados, puesto que no se trata sólo de determinar si las obras eran necesarias, lo que ningún técnico ha discutido, sino el origen técnico de las mismas y, con ello, su atribución a una u otra parte.

La pericial plantea diversas clasificaciones de las patologías y del mantenimiento que precisan. Así, habla de las visibles, que son sencillas y no requieren personal especializado, y de las no visibles, que requieren medios auxiliares de detección y personal altamente cualificado; de mantenimiento de obras (que a su vez puede ser ordinario o periódico; preventivo, correctivo, reparaciones extraordinarias); por su reparación, distingue entre mantenimiento simple (cambio lámparas, limpieza, pequeñas reparaciones, por personal habitual), mantenimiento medio (reparaciones por personal especializado que prolongan la vida útil del edificio) y mantenimiento complejo, que requiere sustitución de elementos fundamentales y personal altamente especializado y con proyecto o estudio técnico.

Por otro lado, la pericial plantea una carencia, que achaca al Ayuntamiento, como titular del campo; que es la falta de un Plan Director de Actuaciones, especialmente necesario ante las diversas fases de remoción o modificación del campo y dada su antigüedad.

En definitiva, viene a considerar que las patologías visibles como la degradación de la estructura de hormigón armado de la zona de gradas, pasillos, vomitorios etc, así como de algunas cabezas de pilares en su unión con la cubierta metálica, que presentan desconchones en hormigón y alero son propias de mantenimiento ordinario.

La patología del agua que corre y se acumula en las gradas, es objeto de mantenimiento preventivo.

Las patologías no visibles sin medios auxiliares, como fisuras en pilares de hormigón, asientos en la cimentación, movimiento de placas metálicas de unión con pilares de hormigón, fisuras en ménsulas de hormigón, abolladuras y falta de rigidez en las pilastras metálicas de las torres de iluminación y oxidación de las celosías que soportan las luminarias, son propias de un mantenimiento correctivo y complejo con reparaciones extraordinarias.

También indica otra clasificación, más propia del foro, que distingue entre obras indispensables para conservar el edificio en estado de servir al uso al que se le destina, obras derivadas del desgaste del uso ordinario y obras necesarias para evitar el daño y propiciar la conservación del edificio. En función de ellas, considera que las de reparación estructural por defectos de diseño que afectan a cubiertas, entramado y su unión con la estructura porticada de hormigón armado, así como el problema de asientos de cimentación en sur y sureste y las abolladuras de las torres de iluminación, serían obras indispensables para mantener en estado de uso del destino que tiene el edificio; las relativas a la impermeabilización y salida de aguas pluviales, serían obras para evitar el daño. Y las demás, orines, desconchón, grietas visibles, etc, corresponderían al mantenimiento por el uso ordinario.

NOVENO.- Partiendo de ello, considera que el R., estaba obligado al mantenimiento ordinario, que identifica con los aspectos visibles, que obligan a su diligencia en la reparación, lo que centra en desconchones que generan humedades en pilares y viguetas de la tribuna oeste, pintura de las torres de iluminación, saneado de vigas en los vomitorios, pintura en cuartos bajo grada. Cabe reseñar que el informe IGEO2 indica que, por los criterios constructivos de 1956, no se atendía tanto al criterio de la perdurabilidad y los recubrimientos de las estructuras se hacían con contenidos mínimos de cemento, pg. 9, lo que si en cierto modo es un problema de diseño, debido a la antigüedad del edificio, también obliga al usuario a un mayor celo en el mantenimiento.

Considera que las patologías que requieren de medios auxiliares, como catas, testigos, examen en puntos ocultos de oxidaciones, etc, requieren un mantenimiento extraordinario.

Por tanto, parte de lo que aceptaba la parte recurrente, (aunque olvida la inspección de la cubierta grada Oeste):

005. Pintura torres alumbrado Eduardo Ibarra	7.298,74 €
006. Pintura torres alumbrado Isabel La Católica	6.205,20 €
019. Retirada de placas de uralita	600,00€
SUBTOTAL	14.103,95€
No menciona la partida 013, Inspección cubierta grada Oeste	1.546,00€
A ello le añade las partidas 07, 08, 011 y 017:	
007. Saneado y refuerzo viguetas tribuna oeste	24.684,86 €
008. Pintura techos cuartos bajo grada	1.136,25€
011. Saneado de vigas de hormigón en vomitorios	2.495,70 €
017. Reparación de daños locales en pilares de hormigón	2.746,56 €
SUBTOTAL	31.063,37€
TOTAL	45.167,31€

Frente a ello, el Ayuntamiento mantiene su posición, reclamando todo; la recurrente acepta el descuento sobre la inspección de la cubierta, partida 013, y acepta la inclusión de la 008, 011 y 017, rechazando la 007.

DÉCIMO.- Al respecto, hay que dar la razón a los criterios generales seguidos por ambos peritos, que se han basado en el informe de IGEO2, que obra en CD, y en los demás que obran en el expediente, tanto el de parte como el judicial, en cuanto si bien le es exigible al R. el mantenimiento ordinario, el de los elementos visibles, es decir, la limpieza, pintado, pequeñas reparaciones, realizadas día a día, otra cosa es el mantenimiento que requiere actuaciones preventivas, bien para evitar problemas que con el tiempo han de aparecer, bien para evitar problemas, como es parte de los casos, que se derivan de defectos de diseño.

Los problemas de cesión o asentamiento se deben a sobreesfuerzos desde el origen, 1956, que no fueron corregidos posteriormente. Lo mismo se puede decir de la cubierta y el entronque entre la cubierta y los pilares. En el informe IGEO2, pg. 15, punto 5, se hace referencia, respecto de la Tribuna Oeste, la más antigua, a que debe haber un plan de control, inspección y mantenimiento periódico que mediante chequeo evalúa periódicamente las diferentes uniones. También se indica la necesidad, respecto de la Este, de una revisión de tornillos de unión entre celosía y ménsula cajón, con riesgo latente de fallo por combinación de diversos factores.

Lo mismo ocurre con las cubiertas de los fondos norte y sur- para las que se interesa un refuerzo de las cabezas de los pilares- y las torres de iluminación, excepto, en este caso, en lo que hace referencia a la falta de pintura, pues había defectos en el cálculo estructural, lo que produce abolladuras, sólo detectables y corregibles por personal especializado, al deberse no a golpes o maltrato, sino a defectos de cálculo en la estructura, así como a incumplimiento de los parámetros de seguridad cuando hay combinación estática y dinámica de vientos, así como la acumulación de agua que se produce en la unión de los entramados de las luminarias. En cuanto a las torres de iluminación, cabe destacar, dado que el letrado municipal incidió en ello, que las “abolladuras” ya presentaban un problema en origen, pg. 12 del informe de IGEO2, lo que, mientras se instalaban, obligó a colocar rigidizadores ultra rígidos.

Como se ve, todos estos problemas están indiscutiblemente relacionados con la duración del edificio, obedecen a problemas de diseño o a los efectos del tiempo y los elementos sobre el mismo, y requieren una actividad que va más allá del mantenimiento ordinario del buen usuario, exigiendo acciones importantes, continuadas y planificadas de la propiedad, y destinadas a lograr una mayor duración del edificio.

Al final, la cuestión más disputada es la de las humedades. Estas provienen de tres causas: los defectos en la entrega de las cubiertas construidas después con las anteriores, que hacen que en lugar de caer toda al exterior, como es lo propio por la inclinación, caiga en parte hacia dentro del graderío, sumada a la falta de goterón respecto de las que vierten al exterior; la falta de impermeabilización del graderío y la falta de sistemas de escorrentía en los graderíos.

En cuanto a lo primero, el de la cubierta, tanto en cuanto vierte en parte al

interior como en cuanto, en el exterior, escurre por falta de goterones, es obvio que es un problema del diseño o de la ejecución de la construcción, y por ello no imputable al R.Z.

Respecto de la falta de impermeabilización del graderío, también es un problema de diseño.

En cuanto a la acumulación del agua en las gradas, entre las bancadas, se debe a dos motivos. Por un lado, cuando se amplió el campo y se hicieron todas las localidades sentadas y se colocaron asientos, pues anteriormente eran un banco corrido de hormigón, se eliminaron los espacios que había entre los pilares o soportes de la bancada de hormigón, impidiendo que el agua escurriese del suelo de una gradería a otra. En todo caso, el informe de IGEO2, pg. 10, CD, ya dice que no hay una red de recogida de las aguas pluviales. Eso, que viene de la reforma para el Mundial de 1982 y, posteriormente, de otra de 1994, es claramente un problema de diseño y ejecución, imputable al Ayuntamiento.

El otro problema es el de los mechinales, los agujeros para la escorrentía, practicados a intervalos en las bases de los asientos, los cuales tienen dos defectos, son de diámetro pequeño y, sobre todo, no están a ras de suelo, con lo cual no son eficaces sino en la medida en que la acumulación de agua alcanza la altura a la que están, provocando encharcamiento. Estos fueron llevados a cabo, como tanto insistió el letrado municipal en la pericial y no ha demostrado el recurrente otra cosa, por el recurrente, según el informe de 12-12-2016, con ocasión de mejorar o los asientos.

Por tanto, la partida que hace referencia al saneado y refuerzo de viguetas de la zona oeste, que se ha dañado por las humedades, causadas por la acumulación de agua, debida al mal diseño y falta de limpieza de los mechinales, le corresponden al recurrente, siendo acertado en tal sentido lo establecido por el perito, y no un error, como dice la parte en sus conclusiones, al igual que la pintura y techo de cuartos bajo la grada. Habría que añadir a ello, la colocación del pladur frente y falso techo, consecuencia de lo anterior, 327,03 euros, lo que parece un olvido del perito, pero no la impermeabilización de la tribuna oeste, que es una exigencia general de diseño.

En cuanto a la inspección de la cubierta, aun cuando está destinada esencialmente a ver defectos en la misma, la propia pericial de la parte la consideró como mantenimiento, en la medida en que, habiendo entrada de agua desde la misma, en la unión de las secciones, era lógico que se averiguase su origen, y más si se considera que el R. ha sido el único usuario, salvo situaciones esporádicas, del campo desde que se creó. Otra cosa es que, puesto de relieve el problema, el Ayuntamiento deba hacerse cargo de las acciones de conservación o reparación necesarias.

Por todo ello, la cantidad que debe asumir el R. son los **45.167,31, más los 327,03 euros del pladur más los 1.546,00 € de la inspección de la cubierta, totalizando 47.040,34 euros.**

Por todo ello, procede estimar parcialmente el recurso, y anular ambas resoluciones en el sentido de fijar la obligación de pago del R. en **47.040,34 euros.**

UNDÉCIMO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al Art. 139 ley 29/1 998 de 13 de julio LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por el R.SAD contra la resolución de 2-2-2017 del Consejero del Área de Urbanismo y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza que, estimando parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra la de 21-7-2016 del Coordinador general del Área de Urbanismo y Sostenibilidad acordó la contratación de emergencia de las obras de reparación del estadio Municipal La Romareda, con atribución del coste de las obras al R.SAD, cesionaria del campo, debo anular y anulo parcialmente las mismas, fijando en **47.040,34 euros** la cantidad que debe pagar el recurrente, con los intereses legales desde la fecha de finalización de las obras, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronuncio, mando firmo.