

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
DEBER DE CONSERVACIÓN. PROPIEDAD.
Imposición multa improcedente.
Incumplimiento normativa aplicable.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a M^a de las Mercedes Santos Ortega

En Zaragoza a 23 de julio de 2012, habiendo visto los presentes Autos Dña. M^a de las Mercedes Santos Ortega, Juez-Sustituta, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrentes Comunidad de Propietarios de la Avda. César Augusto 77 de Zaragoza representada por la Procuradora D^a B.U.G.y defendida por la Letrada D^a M.P.G.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a. S.S.S. y defendido por la Letrado Sra. A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamiento y Vivienda, y Gerente de Urbanismo por delegación de Alcaldía Presidencia de 5 de mayo de 2011 que impone sanción de 600 euros a la recurrente por falta leve, por omisión del deber de conservación del edificio sito en la C/ César Augusto nº 77 de Zaragoza, requerido con fecha 20 de diciembre de 2010 (exp. 1260382/2009).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 18 de julio de 2011.

Celebración del juicio oral el 19 de junio de 2012, tras el cual quedaron los Autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.- Cuantía: 600 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad de la sanción objeto del recurso
2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Cuando se incoa el expediente sancionador, en fecha 24 de marzo de 2011, no había transcurrido más que un mes y un día desde que el 23 de febrero de 2011 se notificó a la recurrente la comunicación por la que se le adjuntaba el informe técnico que el Servicio de Patrimonio hace al Servicio de Inspección a fin de que se requiera a la propiedad para indicarle que las obras que debe hacer, finalmente son sólo de limpieza, aspirado y fumigado, sin tener en cuenta que el plazo conferido para la realización de las obras en el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 de diciembre de 2010, notificado a la recurrente el 10 de enero de 2011 y recurrido en reposición, era de 3 meses.

b) Incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 28/2001 de 30 de enero del Gobierno de Aragón, por el se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, arts. 251 y ss , 274 y ss. de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, Ordenanza reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, así como lo previsto en la Ley 30/92 de RJAP y PAC.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) Se produce acto de desobediencia, que es más grave al tratarse de un edificio que goza de mayor protección al estar integrado en el casco histórico.

b) No existe indefensión, pues la recurrente ha tenido conocimiento en todo momento de los requerimientos efectuados para que se procediera a la ejecución de las obras.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- A la recurrente se le ha impuesto una sanción de 600 euros, por infracción leve de lo dispuesto en los arts 251 y ss y 274 y ss de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, consistente *en la omisión del deber de conservación, una vez requerido con fecha 20 de diciembre de 2010 por la Administración demandada.*

SEGUNDO.- Por Acuerdo de 19 de enero de 2010 del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo se requirió a D. J.P.G., en nombre y representación de I.,S.L., propietario del local de la finca sita en César Augusto, 77, para que en plazo de 3 meses procediera a realizar el saneado (aspirado y fumigado) de la fachada y posterior pintado de la misma, acuerdo que fue recurrido reposición, siendo estimado dicho recurso por Resolución 5 de octubre de 2010 de la Gerencia Municipal de Urbanismo al haberse dirigido el requerimiento al propietario del local cuando la fachada es un elemento común del edificio por lo que debería haberse dirigido dicho requerimiento la Comunidad de Propietarios del edificio y no sólo a uno de ellos como se había hecho.

En fecha 22 de noviembre de 2010 se notifica a la recurrente comunicación del Servicio de Inspección de la Sección Jurídica del Servicio de Solares y Conservación de la Edificación, de 8 de noviembre de 2010, en la que se señalaba que previo al requerimiento de orden de ejecución de obras, se adjuntaba la resolución de 5 de octubre de 2010, estimatoria del recurso de reposición interpuesto por uno de los copropietarios, el Sr. P., en representación de I.,S.L. al que el Ayuntamiento había requerido para que llevase a cabo el saneamiento de la fachada con posterior pintado de la misma, a fin de que formulara alegaciones en plazo de 15 días.

La Comunidad recurrente presentó alegaciones, ya que la fachada del edificio es de ladrillo caravista, piedra y hormigón y nunca había estado pintada.

Por Acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 de diciembre de 2010, notificado a la recurrente el 10 de enero de 2011, se requería “nuevamente” a la propiedad de la finca para que en plazo de 3 meses procediera a realizar el saneamiento de la fachada (aspirado y fumigado), y posterior pintado de la misma. Acuerdo que fue recurrido en reposición el 27 de enero de 2011, al entender, como así es, que la Comunidad no había sido requerida previamente en ningún momento para efectuar obras, luego el requerimiento efectuado no tenía la condición de segundo requerimiento a efectos de ejecuciones subsidiarias y multas coercitivas, poniéndose de manifiesto además, que la fachada no podía pintarse, pues nunca había estado pintada al ser de ladrillo caravista, piedra y hormigón.

Poco después de la interposición del recurso, el 23 de febrero de 2011, se notifica a la recurrente una comunicación de 22 de febrero de 2011, por la que se adjuntaba, para conocimiento de la actora, el informe técnico que el Servicio de Patrimonio hace al Servicio de Inspección a fin de que se requiera a la propiedad para indicarle que las obras que debe hacer, finalmente son sólo de limpieza, aspirado y fumigado de la fachada, esto es, el Servicio de Patrimonio por último, parece reconocer que la fachada no ha estado pintada nunca y que por tanto no puede requerirse que se pinte, sino que sólo puede requerirse su limpieza.

Así vemos que el Servicio de Inspección se limita a mandar copia de esa comunicación interna a la recurrente, sin que Gerencia de Urbanismo resuelva el recurso de reposición y sin que este órgano resuelva tampoco que se lleven a cabo las

obras que Patrimonio le sugiere y sin que tampoco el Servicio de Inspección efectúe requerimiento alguno a la recurrente concediendo plazo para ejecutar la limpieza.

Pese a ello por Resolución de 24 de marzo de 2011, se incoa expediente sancionador a la recurrente, sin tener siquiera en cuenta que el plazo conferido para la realización de las obras en el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 de diciembre de 2010, notificado a la recurrente el 10 de enero de 2011 y recurrido en reposición, era de 3 meses, esto es, sin que hubiera transcurrido, en el mejor de los casos, más que un mes y un día del plazo de tres meses que en ningún caso hubiera podido empezar a correr, si es que pudieran salvarse todas las irregularidades reseñadas, antes del 23 de febrero de 2011, fecha en que se notifica a la recurrente la comunicación, en la que se adjuntaba copia del informe Patrimonio hace al Servicio de Inspección.

Ante la incoación del expediente sancionador acordada por Resolución de 24 de marzo de 2011, la actora presentó alegaciones basadas en que en dicha Resolución no se especificaba cual era el deber que se había omitido cumplir, que no se había requerido a la propiedad para que efectuara obra alguna de conservación, sino tan sólo se le había comunicado para su conocimiento que Patrimonio había informado al Servicio de Inspección (no a la recurrente) de que debía requerir exclusivamente la limpieza (aspirado y fumigado) de la planta baja, realizando una valoración estimativa de la obra de 5.000 euros, pero por el Servicio de Inspección no se les había hecho requerimiento alguno, con todas las prescripciones legales, dando un plazo para llevarlo a cabo.

No obstante ello, finalmente se produce la Resolución de 5 de mayo de 2011 por la que se impone la sanción de 600 euros ahora recurrida.

TERCERO.- En primer lugar, hay que hacer notar que nos hallamos en el ámbito de un procedimiento sancionador en el que el escrupuloso respeto de las normas del procedimiento se convierte en fundamental garantía jurídica que no puede soslayarse so pena de incurrir en nulidad, que es básicamente lo que ha ocurrido en el presente caso.

En ningún caso el procedimiento, erróneamente iniciado contra un copropietario, puede entenderse subsumido por la actora en el punto en que con él se dejó como parece hacer la Administración demandada cuando por Acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 de diciembre de 2010 requiere "nuevamente" a la propiedad para que efectúe las obras que nos ocupan.

El informe que el Servicio de Patrimonio pueda remitir al Servicio de Inspección no es la resolución que la Administración está obligada a dictar para requerir de ejecución al Administrado, y ni siquiera es vinculante. Cabe que a pesar de dicho informe, Gerencia no acordará la ejecución de las obras por cualquier otra causa, pero en todo caso resulta indudable que falta la resolución expresa del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acordando que se procediera a la limpieza de la fachada, y el requerimiento del Servicio de Inspección en cumplimiento de tal resolución.

La única Resolución existente es la de 20 de diciembre de 2010, recurrida en reposición, recurso que se halla sin resolver de forma expresa, y por la que se acuerda, además de la limpieza, proceder al pintado de la fachada, lo que sabemos que no es posible, pues nunca ha estado pintada debido a su estructura y de conformidad al informe emitido por el Servicio de Patrimonio, por lo que debió estimarse el recurso, requiriendo a la actora para que realizara tan sólo la limpieza, lo que no se ha hecho nunca.

En consecuencia se ha incumplido lo dispuesto en el Decreto 28/2001 de 30 de enero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, arts. 251 y ss, 274 y ss de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, Ordenanza reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, así como lo previsto en la Ley 30/92 de RJAP y PAC, por lo que debe estimarse el recurso y anular la Resolución recurrida.

CUARTO.- Procede, en consecuencia, anular la sanción impuesta, 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 N° 293/2011, interpuesto por la Procuradora D^a B.U.G. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Avenida César Augusto, 77 de Zaragoza, y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a Derecho la actuación recurrida que se anula.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, Dña. M^a de las Mercedes Santos Ortega, Juez Sustituta del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 1 de Zaragoza.