

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REPARACIÓN EN FINCA.

Previamente deben eliminarse las causas de la situación.

Acumulación de aguas de escorrentía de lluvia procedentes de edificio anexo.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 24 de Julio de 2009, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado, y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: Comunidad de Propietarios, Calle San Juan de la Peña 117, de Zaragoza representada por la Procuradora Sra. D^a. M.J.F.H. y defendida por el Letrado Sr. D.A.G.C.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por la Letrado Sra. D^a M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de fecha 15 de abril de 2008, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto en representación de la Comunidad de Propietarios de la finca sita en San Juan de la Peña 117, contra el acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 11 de septiembre de 2007, por el que se requería a las propiedades de las fincas sitas en San Juan de la Peña 123 y 117 para que procedieran a ejecutar determinadas obras.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución administrativa recurrida y acuerde la condena en costas al Ayuntamiento de Zaragoza (Administración demandada).

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso formulado en su integridad, por ser el acto administrativo impugnado, conforme y ajustado a Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se alza la recurrente contra la actuación administrativa recurrida, por entender:

1-Que concurren una serie de defectos formales o procedimentales, que resultan relevantes tanto por separado como en conjunto y que acarrear la nulidad de la resolución recurrida, así:

a) Invoca la Ordenanza de Conservación de Edificios e Inspección de la Edificación del Ayuntamiento de Zaragoza, en su artículo 11.3, y mantiene que pese a existir en el expediente un informe inicial respecto del interesado Sr. M.C., no existe ninguno respecto de la recurrente que cumpla los requisitos de contenido exigibles, no existiendo por tanto en el procedimiento, una verdadera descripción, de las presuntas deficiencias del patio de la recurrente, ni de las causas de las mismas, ni una explicación de las actuaciones necesarias para subsanarlas. Todas estas circunstancias, entiende la actora que constituyen un vicio de anulabilidad que le causa indefensión, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.2 LRJAP y PAC.

b) Que se ha infringido el artículo 85.3 LRJAP y PAC, ya que a la recurrente

no se le dio traslado del informe pericial del Sr. M.C., lo que impidió que pudieran presentarse alegaciones contra el mismo; vulnerando así lo establecido en los artículos 84 o 112 LRJAP y PAC, ocasionando indefensión a la recurrente.

c) La resolución administrativa es inmotivada, incumpliendo el artículo 54.1 LRJAP y PAC, careciendo de una referencia de hechos suficiente para identificar las posibles deficiencias existentes y no conteniendo ningún fundamento de Derecho.

2. En segundo lugar y como defectos de fondo, entiende que la resolución recurrida debe ser declarada nula, porque no respecta ni el principio de igualdad de trato ni el de congruencia con los motivos y fines justificativos de la intervención, ya que, dice, no existe acumulación de aguas fuera de lo normal en todo el patio de manzana. Invoca a éste respecto el artículo 84 LRBRL, apartado 2.

En base a estos defectos, la recurrente entiende que se ha prescindido del procedimiento en cuanto a la demandante, y que nos hallamos ante unas deficiencias equivalentes a haber prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, erigiéndose así, en causas de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1 e) LRJAP y PAC, subsidiariamente de anulabilidad del artículo 63.2, del mismo texto legal.

SEGUNDO.- Al expediente administrativo remitido y obrante en Autos, obra la siguiente documentación de interés para el asunto que nos ocupa.

1-Al folio 1, denuncia al Ayuntamiento de D. J.L.M.C.; en la que mantiene que es propietario de los locales sitos en Avda. San Juan de la Peña, de Zaragoza, y que los mismos tienen adosados una nave, en la que desde hace tiempo viene observando que se ha abierto una grieta en la parte izquierda que linda con el patio de la casa ..., y en la cual mantenía que había llamado a un albañil para que repasase la grieta y que éste puso testigos, que se rompieron. Entendía que la explicación, es que las aguas cuando llueve no pueden salir por ningún sitio y se van a su pared habiéndose rehundido el terreno. Solicitaba que enviasen un técnico que hiciese un informe, dictamine los daños y responsabilidades si las hay, y así poder evitar males mayores.

La denuncia tiene fecha de 7 de junio de 2005.

2-Al folio 7, obra informe del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se hace constar:

“Girada visita de inspección, se informa que adosada a la parte posterior de los edificios nº119-121 y 123, y con acceso por este último, existe una nave que linda también con una zona común al aire libre del nº 117 y su fachada posterior recae a un solar ocupado parcialmente por cobertizos.

Desde este solar, al que se accede por la calle Juslibol, se aprecia que el pavimento de la zona común del nº 117 aparentemente tiene una ligera pendiente hacia el solar, del que está separado por una puerta de rejilla metálica, que permite el paso del agua en una zona en la que coincide con un pilar de la nave, que por los signos externos observados está sufriendo un asentamiento que provoca grietas generalizadas en los muros de su entorno y que presumiblemente pueden estar provocadas por una excesiva aportación de agua a este pilar con posible afección a su zapata.

Las partes más afectadas de la nave son las fachadas sur y suroeste (recayentes a la zona común del nº... y al solar), donde se han producido grietas horizontales y a 45° en la proximidad del pilar; así como en el techo, donde se colocaron dos testigos (sin fecha) habiendo roto uno de ellos, lo que demuestra que el origen de las lesiones sigue evolucionando.

Siendo que en simple inspección ocular no es posible determinar exactamente el alcance de la afección estructural de la nave ni aseverar sus causas, procede requerir a la propiedad para que bajo dirección facultativa realicen una revisión más exhaustiva de su estructura y mediante catas en terreno determinen el grado de afección de la cimentación, procediendo a la reparación de las lesiones existentes.

Deberá aportarse un informe técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente en el que se describan las lesiones existentes, causas que las ha provocado, método de reparación y valoración estimada de las obras a realizar.

No se aporta valoración de las obras a realizar, por desconocer el alcance

real de las mismas”.

El informe viene firmado por el Arquitecto Técnico de la Sección, en fecha 2 de marzo de 2006, y al mismo se adjuntan fotografías.

3-Al folio 12, obra resolución por la que se confiere al denunciante un plazo de 23 días, en virtud a lo establecido en el artículo 84 LRJAP y PAC para que efectúe las alegaciones oportunas en defensa de sus intereses, y se le advierte que deberá facilitar el nombre y dirección del Presidente y el CIF de la Comunidad de Propietarios.

4-Por su parte, en fecha 11 de mayo de 2006, el denunciante, Sr. M.C., facilita la identificación del Presidente de la Comunidad de San Juan de la Peña 117, y su CIF.

5-En fecha 2 de agosto de 2006, el denunciante Sr. M.C., presenta escrito ante el Ayuntamiento -al que acompaña informe pericial- en el que manifiesta que, requerido que ha sido para la realización de una serie de obras de reparación en finca de su propiedad (sita en el número 123), como se informa por el informe técnico que acompaña, las causas de la afección que sufre la nave se encuentran en las aguas provenientes de la finca colindante (patio de la casa ...), al no recogerse las mismas, ni existir escorrentías. Por ello, entiende inútil llevar a cabo obras de consolidación o reparación, si antes no se eliminan las causas de la situación.

El informe pericial, viene firmado por el Aparejador D. J.J.R., y en el mismo se concluye que los daños que se vienen observando proceden de la acumulación de aguas de escorrentía de lluvia provenientes del patio abierto del edificio número ..., de la misma calle. A su juicio, esa es la causa de los daños y el remedio, también más necesario, es que cese la aportación de las aguas desde el patio del edificio del número ..., mediante la captación y consiguiente evacuación de las mismas, antes que lleguen a inundar los límites de las 2 propiedades. En el informe describe a su vez, , otras obras a realizar por el Sr. M., pero define como esenciales las de eliminación de aguas de lluvia por escorrentía que se acumulan en los límites de su propiedad, y las cuales no están a su alcance.

5-Al folio 37, obra comunicación dirigida a la Comunidad de Propietarios San Juan de la Peña, número ..., en la cual se le manifiesta que, "...con relación al expediente de referencia, San Juan de la Peña ..., se adjunta informe técnico para su conocimiento y en su virtud, en el plazo máximo de 23 días, formule cuantas alegaciones considere oportunas en la defensa que sus intereses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la LRJAP y PAC..."; dicho oficio/comunicación, tiene fecha de 16 de noviembre de 2006 y consta notificado (folio 36 al dorso) a la Comunidad recurrente, en fecha 21 de noviembre del mismo año .

6-Al folio 42, del expediente, obra resolución del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 19 de diciembre de 2006, en la que se acuerda:

"Requerir a la propiedad de la finca sita en San Juan de la Peña 117, proceda en el plazo de tres meses a: Dar cumplimiento al artículo 5.2.13.1 de las Ordenanzas Generales de la Edificación referente a desagües de terrazas y patios: "El suelo, de las terrazas y patios será de material impermeable que impida por completo las filtraciones y su superficie exterior estará dispuesta en pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, los cuales estarán provistos de una rejilla protectora y de un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente de 7 cm, como mínimo”.

7-Tras el dictado de la mencionada resolución, se persona en el expediente la Comunidad actora, reconociendo la notificación de la resolución de 16 de noviembre, y al objeto de formular alegaciones en fecha 22 de diciembre de 2006, en las que venía a manifestar que el patio de la Comunidad del nº 117, cumplía con las prescripciones legales y aportaba informe técnico.

Dicho informe, efectuado por perito tasador de A., viene a concluir que el origen de los daños no es actual, se remonta a años atrás, y mantiene que no se observan signos de acumulación de agua en el suelo del patio anexo, manteniendo que los daños que presenta la edificación anexa, se deben a su asentamiento, unido a infiltraciones de agua a través de un solar, que se encuentra sin impermeabilizar y está constituido por tierra y materiales. Entiende por ello que no existe responsabilidad de su asegurada, la Comunidad recurrente en estos Autos.

8-La recurrente presenta nuevo escrito de alegaciones en fecha 29 de diciembre de 2006 y otro en fecha 8 de enero de 2007, al que acompaña ampliación de informe técnico anterior, que concluye en idéntico sentido.

9-A la vista de las alegaciones e informes presentados por la recurrente, se dio traslado de las mismas al denunciante, Sr. M.C. (en fecha 6 de marzo de 2007), para que en el plazo máximo de 10 días, formulase cuantas alegaciones entendiese por convenientes en defensa de sus intereses, y tras ello y en fecha 17 de abril de 2007, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, dicta resolución requiriendo a la propiedad de San Juan de la Peña 117, para que en el plazo de 3 meses, subsane deficiencias en la finca (concretamente las mencionadas en el informe técnico de D. J.R., en su punto 3).

10-Tras ello, el Sr. M.C., presenta alegaciones en fecha 18 de mayo de 2007, a las que acompaña nuevamente informe pericial -prácticamente en idéntico sentido que el inicial aportado- otra vez tras ello, se notifica y se concede a ambas partes el plazo de 15 días, para formular alegaciones en su defensa, y finalmente, en fecha 11 de septiembre, se dicta resolución en la que se requiere a la propiedad de la finca sita en el número 123, la reparación de determinadas lesiones de la edificación, según las indicaciones expresadas por su técnico en informe de fecha junio de 2006, y a la propiedad del número 117, para que doten al patio de las pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y las canalicen para evitar su acumulación.

TERCERO.- Expuesto lo anterior, cabe concluir que no resulta cierto que a la parte recurrente no se le diese traslado del informe pericial del Sr. M.C., y que esto impidiera que pudieran presentarse alegaciones contra el mismo, causándole indefensión. Basta ver, que al folio 37 del expediente obra comunicación -como ya se ha dicho- dirigida a la Comunidad de Propietarios recurrente, a la que se adjuntaba informe técnico, y que se confería a la mencionada actora el plazo máximo de 23 días para formular alegaciones en su defensa; trámite éste, que eso sí, entendemos evacuado una vez transcurrido el plazo conferido a tal efecto (las alegaciones y el informe, técnico de la recurrente se presentan en fecha 22 de diciembre de 2006, cuando el plazo culminaba el 20 de diciembre) pero sin perjuicio de tal circunstancia, las mismas fueron tenidas en cuenta por la Administración, no sólo éstas, sino alegaciones sucesivas y posteriores tal como se ha relatado en el anterior Antecedente de Hecho, lo que motivó finalmente la resolución que da origen al procedimiento (resolución de 11 de septiembre), recurrida previamente en reposición por la parte actora.

En su consecuencia, el motivo de impugnación expuesto en este sentido debe ser desestimado.

Por otro lado, no cabe, entender como motivo esencial o relevante procedimental, ocasionador de indefensión y por tanto de vicio o causa de anulabilidad o nulidad de pleno derecho del expediente, el hecho de que el informe técnico previo e inicial efectuado por el propio Ayuntamiento, emitiese una valoración en el mismo que remitió para la efectiva determinación y constatación de los defectos existentes, a las partes (no sólo a una, sino a las dos, dados los traslados e intervenciones que se confirmaron en el curso del procedimiento), en base a la necesidad de la realización determinadas complejas operaciones para emitir conclusiones; otra cosa es que la recurrente discuta y no está de acuerdo con el contenido de la resolución que el Ayuntamiento le dirige, ahora bien, dicho extremo nada tiene que ver con un supuesto defecto procedimental invalidante de la actuación administrativa, conclusión ésta a la que debe añadirse que, le guste o no a la actora, sí existe en autos una determinación de las presuntas deficiencias de su patio, ya que la Administración insiste reiteradamente en un problema de pendiente oportuna en el patio y en una necesidad de canalización de las aguas pluviales, que se ajuste a lo establecido por la normativa de aplicación.

Entendemos en su consecuencia, que el presente motivo de impugnación, debe ser igualmente desestimado.

Por último, entendemos que carece de todo fundamento mantener que la resolución administrativa impugnada carece de motivación, o de referencias jurídicas (basta observarla para concluir en contrario), cuando como es el caso (nos referimos, a la originaria resolución de 11 de septiembre), la recurrente no puede desconocer a

que es requerida: (solución de pendientes apropiadas para el patio y oportuna canalización para evitar su acumulación) y tal requerimiento, viene seguidamente fundamentado en lo al efecto establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, Ordenanza Reguladora del Deber, de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, y Ordenanzas, Generales de Edificación.

Entendemos en consecuencia que no existe en autos defecto procedimental alguno como los denunciados por la parte actora, que pueda conllevar la anulación de la actuación administrativa impugnada.

CUARTO.- Por lo demás, lo cierto es que la prueba practicada en autos ha venido a acreditar que la resolución que aquí se impugna no resulta conforme y ajustada a Derecho, por carecer claramente de fundamento técnico.

Debemos partir de que, a salvo el expediente administrativo, ninguna prueba se ha propuesto en estos autos por la Administración, y por tanto, ninguna prueba se ha practicado a su instancia.

Por el contrario, a instancia de la recurrente se ha practicado prueba testifical, en las personas de dos vecinos del inmueble de San Juan de la Peña 117, y en las personas de dos peritos, Srs.A.B., y L.R., a cuyos informes íntegros nos remitimos, así como a sus intervenciones ante el Juzgado, de las que en modo alguno cabe concluir que a la recurrente le incumba suerte alguna de reparación del patio de su propiedad, para evitar daños o perjuicios a terceros (motivo al que obedece la resolución impugnada). Además, nos consta por la propia información de la actitud del Ayuntamiento que obra en el expediente administrativo, concretamente al folio 83, que el mismo, parte de la existencia de informes contradictorios en relación al, problema denunciado y partiendo de que no se entiende competente para determinar cual de ellos se ajusta a la realidad procede a requerir a los “presuntos implicados”, sin diferenciar, ni identificar la causa del problema, actuando en suerte de “solución a medias”, que carece de justificación alguna. Concretamente, la Arquitecto Técnico de Sección del Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, dice (folio 83):

“A la vista del último informe aportado por el propietario de la nave sita en la parte posterior del número 117 de la C/ San Juan de la Peña, del plano del patio colindante que se adjunta en el que se reflejan los niveles y pendientes del mismo y siendo que esta Administración, ha requerido a cada una de las comunidades afectadas en los términos de que cada una de ellas reparen sus lesiones en el caso de la una y las posibles deficiencias en la recogida de aguas de la otra y teniendo en cuenta igualmente que existen dos informes contradictorios y que esta Administración no es competente para determinar cuál de ellos se ajusta a la realidad, procede requerir nuevamente a ambos:

1-A la comunidad de propietarios de San Juan de la Peña, 117 para que doten al patio de las pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y las canalicen para evitar su acumulación.

2-Al propietario de la nave sita en la trasera de San Juan de la Peña 123, para que repare las lesiones de su edificación según las indicaciones de su técnico expresadas en informe de junio de 2006”.

Tras ello, se dicta la resolución recurrida.

Pues bien, los preceptos normativos en que se basa la mencionada resolución, establecen:

1-Artículo 19, Ley 6/1998:

“Artículo 19. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.”

2-Artículo 184, Ley 5/1999:

"Artículo 184. Contenido.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, y calidad ambiental, cultural y turística.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación, se llevará cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes:

3. Constituirá el límite del deber de Conservación de las edificaciones el estado de ruina de las, mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el art. 192 de esta Ley."

Preceptos éstos, entre otros de menor rango normativo que también se citan, que permiten a los Ayuntamientos determinar las condiciones de conservación exigibles para los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, a través de las oportunas órdenes de ejecución; ahora bien, para dictar dichas órdenes, ha de partirse con claridad meridiana y con conocimiento exacto, de cuales son las condiciones de conservación que resultan exigibles a los particulares, para mantener las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, circunstancias estas que no se dan en el caso que nos ocupa y que hacen en sí misma infundada la orden de ejecución impugnada, y por tanto, no conforme y ajustada a Derecho, por lo que ha de procederse a la estimación de la demanda de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución, todo ello sin perjuicio de que tras el dictado de la presente, el Ayuntamiento proceda, efectuando la oportuna valoración de las circunstancias concurrentes o articulando los mecanismos necesarios para obtener una resolución fundada, a dictar la que en su caso, resulte procedente en Derecho.

QUINTO.- No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

FALLO

Estimar el recurso P. Ordinario nº 280/2008-BC, interpuesto por la Comunidad de Propietarios Calle San Juan de la Peña, 117 de Zaragoza, con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia.

SEGUNDO.- No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Zaragoza.