
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA
Recurso nº 847/1994C. Sentencia nº 224 (19-3-1997)
Expediente: 3.075.854/1988

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE DEMOLICIÓN. Obras de seguridad.

Procedencia, incluso en situación de ruina declarada.

Doctrina legal. Informe pericial: constata cumplimiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jaime Servera Garcías (*Ponente*)

Magistrados

D. Eugenio Angel Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata.

En Zaragoza, a diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 20-4-94, desestimatorio del recurso de reposición deducido frente al de fecha 13-5-92, requiriendo para la realización de obras de seguridad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora, mediante escrito presentado el 14 de julio de 1994, dedujo este recurso contra los indicados actos administrativos.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en suplica de que se dicte sentencia que:

1. – Declarando que las obras de seguridad, en el caso concreto del edificio, y ... de la calle D. Alfonso I de esta ciudad, calificado como en ruina técnica por esta Sala, en tanto no sea firme la sentencia, han de ser las estrictamente necesarias para la salvaguarda de personas y cosas.

2. – Estableciendo conforme a dictamen pericial, si es necesario tomar otras medidas de seguridad y cuales son estas.

3. – Declarando que la permanencia del ocupante C. S.A., en dicho edificio, comporta un riesgo añadido, cuya seguridad tiene un coste superior al supuesto de estar vacío, de personal, mobiliario y mercancías, coste en más que ha de abonar C., en la cuantía que acuerde la Sala a la vista del dictamen pericial pertinente o como mejor proceda.

4. – Alternativamente con la anterior: Declarando el urgente desalojo de la tienda B. M. de la empresa C. S.A.

Condenando a estar y pasar por estas declaraciones, con expresa condena en costas a quien se opusiera a tan justas peticiones.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la inadmisibilidad o, en su caso, desestimación del recurso.

CUARTO. – La coadyuvante, en igual trámite, interesó también idéntico pronunciamiento.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se practicaron las pruebas propuestas por las partes, con el resultado que consta en autos.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 12 de los corrientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo, determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 20 de abril de 1994, por el que, desestimando el recurso de reposición deducido por D. G. A. V., en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de inmueble sito en la C/ A. I, números ... y ... confirmó el acuerdo del propio Consejo de Gerencia anterior, de 13 de mayo de 1992, impugnado mediante dicho recurso, en el que se requería a la propiedad del referido edificio para la realización de determinadas obras tendentes a garantizar medidas de seguridad y evitar desprendimientos a la vía pública.

SEGUNDO. – La Administración municipal demandada reitera en su escrito de contestación a la demanda los mismos motivos de inadmisibilidad del recurso aducidos en fase de alegaciones previas, con idéntica fundamentación jurídica, por lo que han de reiterarse aquí los razonamientos del auto de fecha 14 de febrero de 1995 en el que fueron desestimados, que no fue impugnado por dicha Administración demandada, habiendo quedado debidamente acreditado en autos la concurrencia en la parte actora de los requisitos de legitimación y personalidad, en ningún momento discutidos en vía administrativa, y sin que resulte atendible en esta vía judicial el reparo de firmeza de acto administrativo originario que se impugna —acuerdo de 13-5-92—, por cuanto como ya se decía en el aludido auto, a pesar de su enunciación en la resolución del recurso de reposición directamente impugnada en este procedimiento, ello no impidió al Ayuntamiento demandando un pronunciamiento de fondo, desestimado dicho recurso, tras analizar la procedencia de adoptar el acuerdo de imposición de obras encaminadas a garantizar la seguridad del edificio, sin perjuicio del fallo de este Tribunal declaratorio de la ruina del edificio en cuestión.

TERCERO. – Entrando a conocer, en cuanto al fondo, del presente recurso, ha de señalarse que el mismo, habida cuenta el planteamiento realizado por la parte actora, ha de entenderse circunscrito a determinar, si las obras ordenadas

en el acuerdo municipal de 13-5-92, resultan o no procedentes dada la situación de ruina declarada respecto del mismo edificio en sentencia de esta Sala (Sección Primera) número 477/1993, de 22 de noviembre, dictada en el recurso número 405/92 seguido entre las mismas partes que hoy lo son en el presente procedimiento, debiendo quedar fuera del mismo pretensiones de la recurrente relativas a costes añadidos o desalojo de los bajos ocupados por la coadyuvante, C., S.A., por ser ajena a la misión revisora de esta jurisdicción, o ligada a la clase de ruina declarada y, por tanto, resuelta en el recurso, la segunda.

CUARTO. – Centrada así la cuestión litigiosa, la misma queda reducido a un problema de índole técnica, por lo que en su resolución resulta decisiva la prueba pericial que, con intervención de partes, ha sido practicada en estos autos, consistente en el informe, junto con las correspondientes ampliaciones y aclaraciones emitido por el arquitecto D. J. J. P. C..

En dicho informe se afirma que la propiedad del inmueble objeto de estos autos «tiene tomadas las medidas de seguridad normales», para la recogida de pequeños materiales desde fachada o tejado, basadas fundamentalmente en una red que recubre aquélla y una bandeja de andamio para evitar la caída de aquéllos a la acera, apuntalada a la altura de la primera planta para transmitir las cargas a la propia estructura del edificio, apuntando la posibilidad de reforzar dicha bandeja con chapas de acero o superposición de tablonas a fin de darles una mayor consistencia. Igualmente se afirma en dicho informe que la puerta accesoria del local ocupado por la coadyuvante al patio de la casa está clausurada desde una reforma realizada en los años sesenta, y que el desalojo de los bajos sólo estaría determinado por la solución que se adoptase en su rehabilitación, refiriendo la ejecución de las medidas anteriormente descritas al año 1995.

Así pues, dado que conforme a lo prevenido en los artículos 76 y 181.1 de la Ley del Suelo de 1976, vigente al tiempo de la adopción del acuerdo originario combatido (de 13-5-92), artículos 21.1 y 245 del Texto Refundido actualmente vigente, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, la imposición de la ejecución de obras de seguridad por el Ayuntamiento demandando a la Comunidad propietaria del edificio en cuestión resulta procedente, incluso en situación de ruina declarada, con aquella finalidad e incluso con la de salubridad del edificio en tanto esté habitado o en pie, teniendo su límite, por razones de estricta compatibilidad lógica, en la imposición de reparaciones que aspiren a la consolidación y prolongación de la vida de un edificio en estado ruinosos, tal y como reiteradamente tiene declarado el Tribunal Supremo, entre otras muchas, la de 1 de abril de 1996 (aranzadi 4571), que recoge las de 29 de diciembre de 1986 (RJ 1987,1569), 4 de octubre de 1988 (RJ 1988, 7431) 28 de noviembre de 1989 (RJ 1989,8366) y 20 de marzo de 1990 (RJ 1990,2243), y que, según deriva del informe pericial practicado en autos, tales obras, en lo que el mismo considera «normales» a dicho fin, han sido ejecutadas con posterioridad a los acuerdos objeto de este recurso, la conclusión ha de ser la desestimación del mismo, sin que la confirmación de los actos administrativos

que en él se impugnan, impliquen obligación alguna de acometer obras en cumplimiento de los expresados acuerdos, al haberse constatado la ejecución de los que técnicamente se han estimado suficientes, sin perjuicio de la necesidad de reforzar la bandeja andamio instalada a la altura de la primera planta del edificio, mediante alguno de los procedimientos propuestos por el perito procesal en su informe.

QUINTO. – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley de la Jurisdicción contenciosa, no procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso número 2/847/1994 C, deducido por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NÚMERO ... Y ...DE LA CALLE ALFONSO I de esta ciudad.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en costas.

Así por esta Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, la pronunciamos, mandamos y firmamos.