
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 514/2005-A2
Sentencia nº 226 (26-06-2007)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

DEBER DE CONSERVACIÓN. ORDEN DE EJECUCIÓN.

Obligación del propietario de adecuada conservación.

No caducidad del procedimiento. No prescripción. Omisión trámite audiencia en caso de urgencia. Obligación del propietario de cumplir la orden de ejecución, no excusa la imputación de responsabilidad a un tercero.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veintiséis de junio de dos mil siete.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 514/05, seguidos a instancia de D. A.S.P., representado por el procurador Sr. A.J.B.C. y asistido del Letrado Sr. V.B.C. contra la denegación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición del 23-02-05 contra la resolución del Consejo de Gerencia Municipal Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza de 18-01-06 como consecuencia de unas filtraciones por rotura del colector de desagües en la Calle Velillanas del Barrio de Juslibol, representado por la procuradora Sra. C.A. y asistido por el Letrado del Ayuntamiento de Zaragoza D. J.M.M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 21-10-05 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiéndose recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 24-10-05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 20-01-06, y después de solicitar la parte demandante varias ampliaciones del mismo por incompleto, se dio traslado a la demandante que con fecha 26-05-08 presentó demanda.

Mediante resolución de 8-06-06 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 28-06-06. Mediante auto de fecha 3-07-06 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.

Con fecha 17-10-06 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 4-12-06 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 JURÍDICOS

PRIMERO.– Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto por el demandante contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18/01/2005 por la que se requería a la propiedad de la finca sita en la calle Velillanas (Juslibol) de Zaragoza para que llevase a cabo determinadas obras. Si bien en su contestación a la demanda la Administración adujo la existencia de determinadas causas de inadmisibilidad, como están relacionadas con determinadas cuestiones que deberán resolverse sobre el fondo, no procederá un examen previo de las mismas, sino de conjunto con este último.

Pues bien, como dice la STSJ Aragón, sección Primera de fecha 12/02/2002 (RJCA 2002/662), con cita de las SS.T.S. 12/09/1997 y 26/02/2001: «El ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En este sentido la Administración ostenta potestad para dictar, en el ejercicio de sus funciones de policía en materia urbanística, órdenes de ejecución de obras dirigidas a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles (art. 181.1 de la Ley del Suelo y art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978 con la finalidad de evitar que su deficiencia ocasione riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene, y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la «imagen urbana» (sentencias de 30 de diciembre de 1989 [RJ 1989, 9236] y 27 de febrero de 1990 [RJ 1990, 1514]). Estas potestades deben ejercerse previa instrucción de un expediente que se tramite con las debidas garantías; se debe comprobar en el mismo la necesidad de las obras, teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y «favor libertatis» (art. 6.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y se debe requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando adecuadamente cuáles son las obras a realizar. Las sentencias de 2 de enero de 1992 (RJ 1992, 695) y de 23 de enero de 1987 (RJ 1987, 1812) citan, ambas, una nutrida jurisprudencia anterior y declaran, en el sentido que acabamos de expresar, que todo tipo de obra exige, por su propia naturaleza y disposición reglamentaria, la redacción de un proyecto o estudio previo en que se detallen las exigibles, con base a unas inexcusables exigencias por razones de seguridad o salubridad, por lo que no son admisibles estimaciones genéricas o carentes de precisión. El requisito de la previa concreción de las obras a realizar y su presupuesto, en la medida de lo racionalmente posible y previsible,

junto con el requerimiento al interesado, constituye por ello un presupuesto necesario e imprescindible para la validez y eficacia de una orden de ejecución. Sin dicha precisión no podría saberse si las obras ordenadas se subsumen dentro de los supuestos que contemplan el artículo 181 de la LS y el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Y el administrado destinatario de la orden no estaría, en fin, en condiciones de cumplir el requerimiento u orden de ejecución».

Sirve lo dicho para dar por sentada la obligación que tiene el dueño de la finca de llevar a cabo las obras necesarias para la adecuada conservación de la finca, también prevista en el ámbito del Derecho Autonómico en el art. 184 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y hay que insistir en que la resolución impugnada contiene lo dicho, una orden de ejecución, no se trata de una resolución sancionadora, ni tampoco de una actuación de restablecimiento de la legalidad urbanística, donde sí tendría incidencia la caducidad y la prescripción alegada en el escrito de demanda.

Sobre la caducidad del expediente hay que decir que la orden de ejecución se dicta en el seno del procedimiento 18907/05, que se inicia con fecha 11/01/2005, tras un informe técnico de 10/01/2005 y en el que se dicta la resolución de 18/01/2005 que en definitiva se está impugnando. No existe pues, la caducidad pretendida al no haberse excedido los plazos previstos en la normativa de aplicación para la terminación y notificación del procedimiento, sin que pueda considerarse el expediente. seguido con el número 3.113.060/00, pues como se ha dicho la resolución impugnada se dicta en el acabado de referir. Tampoco puede acogerse la queja de prescripción, pues para las órdenes de ejecución a diferencia de lo que sucede con el restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 194 de la Ley 5/1999) no quedan afectadas por la eventual prescripción, teniendo su límite, exclusivamente en el estado de ruina, tal y como previene el art. 184.3 de la Ley 5/1999.

SEGUNDO.— Se quejaba la demandante de la omisión del trámite de audiencia, pues la resolución impugnada se dictó sin oír lo que tenía que decir el actor. A la omisión de dicho trámite se refiere la S.T.S.J. Aragón 12/02/2002 citada más arriba en los siguientes términos: «Sostiene, en primer lugar, el recurrente, la nulidad de pleno derecho del acuerdo impugnado por ausencia total del procedimiento y por haberse producido indefensión; en concreto, por la ausencia del trámite de audiencia, al ser el primer acto que se le notificó el que ahora es objeto del recurso.

Siendo cierto que con anterioridad a dictarse la resolución aquí impugnada no se le dio trámite de audiencia al recurrente, pues si bien hubo anteriores actuaciones y requerimientos, éstos se dirigieron exclusivamente a los propietarios del inmueble núm. ... de la Plaza del Pilar, ello sin embargo no determina en el presente caso, como se pretende, que deba declararse la nulidad de la resolución impugnada. En efecto, por una parte, en el presente recurso jurisdiccional, el recurrente ha podido alegar cuanto ha estimado oportuno en defensa de sus

intereses y proponer las pruebas que ha considerado pertinentes, no especificando qué argumentos hubiera podido alegar entonces que fueran de imposible alegación posterior; siendo de citar al respecto las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1997 (RJ 1997, 1141), 28 de septiembre de 1995 (RJ 1995, 6690) y 14 de octubre de 1992 (RJ 1992, 7590).»

A la vista de la doctrina resultante de la sentencia referida, podría plantearse en primer lugar la oportunidad de seguir el trámite de urgencia que autoriza el art. 185.2 de la Ley 5/1999, pues el derrumbe del muro era una cuestión ya conocida por la Administración demandada, pues se ocupó el actor de ponerlo, en conocimiento del Ayuntamiento, al menos con fecha 29/06/2000 y 18/11/2003, de manera que no se alcanza a comprender la urgencia que se aduce en la resolución impugnada. La indebida declaración de la urgencia tendría efectos para el caso de que de la misma se hubiera derivado una imposibilidad de la parte de efectuar alegaciones, peor no ha sido así, y por otro lado, se trata de una queja meramente retórica, pues la propia parte admite en sucesivos escritos la existencia de un derrumbe del muro, de manera que en realidad, no se está cuestionando el hecho determinante de la obligación de llevar a cabo la reparación en la finca de su propiedad.

TERCERO.— La postura del actor gira no tanto sobre la existencia de una situación ‘en la que sea necesario llevar a cabo una obra de reparación, que como se acaba de decir, no se niega, sino sobre quien debe asumir el coste de dicha reparación, pues mantiene que como los daños tienen su origen en unas filtraciones procedentes de un colector municipal, deberá ser el propio Ayuntamiento quien se encargue de la reparación del daño causado por efecto de la defectuosa actuación municipal y aquí es donde acumula su pretensión de resarcimiento por entender que existe una responsabilidad patrimonial de la Administración.

Sobre la obligación de llevar a cabo la orden de reparación y su responsabilidad, puede citarse la STSJ Andalucía 3/04/2001 (JUR 2001/222359): «Deber impuesto normativamente de naturaleza urbanística, por tanto, pública e independiente de todo punto de los derivados de las relaciones de índole privada. Deber urbanístico cuyo sujeto obligado es siempre el propietario, con total y absoluta independencia de quién sea el responsable del mal estado del edificio y sin perjuicio de poder repetir, en su caso, contra aquél; por tanto, resulta evidente que los desperfectos existen, y sin perjuicio de que de los mismos sean responsables unos u otros, según la actora son daños imputables al arquitecto y arquitecto técnico excediéndose del proyecto autorizado, y sin perjuicio de que en su caso puedan repetir contra los mismos, lo cierto es que el mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, es un deber ob rem que acompaña a la cosa con independencia de quién sea su propietario, a costa de éste, y sea debido a una u otra causa.»

Es decir, corresponde al dueño de la finca llevar a cabo la reparación y no podrá excusar el incumplimiento en base a imputar a otro la responsabilidad, en este caso al propio Ayuntamiento y no puede olvidarse que lo que se impugna en

este recurso es precisamente, la orden de ejecución. El actor pretende que corresponde el Ayuntamiento como titular de la instalación de la que según entiende procedía el agua que causó los daños, y allí deberá reclamar lo correspondiente, sin que sea este procedimiento el lugar para resolver dicha pretensión. Es cierto que en los escritos de 28/06/2000 y 18/11/2003 se mencionaba la existencia del derrumbe y especialmente en este último se reclamaba la reconstrucción del muro, pretensión que no consta resuelta expresamente, pero también lo es que cuando el actor presentó el escrito de interposición del recurso contencioso administrativo que ahora nos ocupa, solo citaba como resolución impugnada la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 18/01/2005, y nada decía de que impugnase la desestimación de la reclamación de la responsabilidad patrimonial en su día formulada, de manera que no procede examinar dicha pretensión al exceder del objeto del recurso planteado por la propia parte, sin perjuicio de que si concurren los requisitos precisos interponga recurso contra aquella desestimación presunta.

En definitiva, procede desestimar el recurso interpuesto por estar la actividad impugnada ajustada al ordenamiento jurídico.

CUATRO.— No se aprecian motivos que determinen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.— Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. A.S.P. contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto por el demandante contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18/01/2005 por la que se requería a la propiedad de la finca sita en la calle Velillanas (Juslibol) de Zaragoza para que llevase a cabo determinadas obras.

SEGUNDO.— No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que se puede interponer recurso de apelación dentro de los quince días siguientes a su notificación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, lo pronuncio, mando y firmo.