

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 207/2004-BP**  
**Sentencia nº 238 (5-07-2005)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REPARACIÓN EN FACHADA POR RAZONES DE SEGURIDAD.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a cinco de julio de dos mil cinco.

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 207/04, seguidos a instancia de D. R.L.M. representado por la Procuradora Sra. B.I. y asistido por el Letrado D. R.A.C. contra la resolución del Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 18/12/2003 por la que se requiere a la propiedad del inmueble sito en a la Calle Lagasca, de esta Ciudad, para que en plazo inmediato proceda a “realizar obras de reparación de vuelos, dinteles, molduras y revoco figurado con posterior pintado de la fachada con diferenciación de los elementos arquitectónicos, en los tonos originales, para lo que se realizarán catas de decapado de la pintura existente.” Ratificada por resolución de 26/02/2004 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el primero.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 7-5-2004 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 13-5-2004, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada.

Recibido con fecha 9-6-2004, se dio traslado a la demandante que con fecha 15-6-2004 presentó demanda.

Mediante resolución de 16-6-2004 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 15-7-2004. Mediante auto de fecha 19-7-2004 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.

Declarado concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 7-12-2004 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 por acumulación de asuntos en este Juzgado.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la resolución del Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 18/12/2003 por la que se requiere a la propiedad del inmueble sito en la Calle Lagasca, de esta Ciudad, para que en plazo inmediato proceda a “realizar obras de reparación de vuelos, dinteles, molduras y revoco figurado con posterior pintado de la fachada con diferenciación de los elementos arquitectónicos, en los tonos originales, para lo que se realizarán catas de decapado de la pintura existente.” Ratificada por resolución de 26/02/2004 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el primero.

El demandante en defensa de su tesis aduce motivos esencialmente adjetivos, uno primero lo funda en la falta de competencia del órgano que dictó el acto impugnado, por cuanto se trata de una competencia que corresponde al Alcalde y no consta que se hiciera la oportuna delegación, por lo que entendía que existía una infracción al art. 13.4 de la L.R.J.A.P y P.A.C. Efectivamente, la resolución cuya copia aportó el actor junto con el escrito por el que interponía recurso contencioso administrativo si bien señalaba que se dictaba por delegación, nada decía sobre la fecha que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 13.3 de la L.R.J.A.P y P.A.C. pero según se acreditó en el curso del presente procedimiento el acuerdo de delegación existía y fue debidamente publicado en el B.O.P, así el Decreto de la Alcaldía Presidencia de 16/07/1999, publicado en B.O.P de 31/08/1999, después mantenido por el Decreto de 2/07/2003, publicado en B.O.P de 18/07/2003. De manera que la delegación existía y estaba debidamente publicada, y se subsanó de esa manera el eventual defecto que pudiera existir en la resolución impugnada.

Señala a continuación el actor que la resolución impugnada no contiene los presupuestos de hecho necesarios que justifiquen la urgencia en la orden de ejecución, no estando debidamente acreditada dicha urgencia. Antes de nada conviene señalar que la orden de ejecución se refiere al inmueble señalado con el número ...de la calle Lagasca de esta Ciudad de Zaragoza, y que al parecer el actor o su familia, es también propietaria del señalado con el número ... de la misma calle. En el presente caso como ya es sabido se refiere a una orden de ejecución respecto del número ... y no del número ..., por lo que deberá estarse a ello, no existiendo constancia en las actuaciones de la ejecución subsidiaria que al parecer se llevó a cabo por el Ayuntamiento de una orden de ejecución y que al parecer afectaba al inmueble señalado como número 2.

Para una correcta resolución de la cuestión planteada será preciso acudir al examen del expediente administrativo remitido en fase probatoria, concretamente el señalado con el número: 3.152.879/93, del que resultan una serie de hitos que servirán para resolverla. Dicho expediente tiene su origen en un informe emitido por la Sra. Arquitecto Jefe de la Sección Casco Histórico, Patrimonio Histórico de fecha 15/10/2003, en el que se relataba la realización de una visita de inspección y se decía que procedía la revisión generalizada de cubiertas, alero, canalón y bajantes y revisión generaliza de fachadas, reparación de losas

de balcones, dinteles y revoco figurado, agrietado, y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado en pintura existente. Señalaba antes, que debía procederse a requerir a la propiedad del inmueble para que realice las obras indicadas. El día 20/12/1993 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó requerir a la propiedad de la finca la realización de obras indicadas en el informe anterior en el plazo de un mes, advirtiendo que caso de no ejecutarse se harían por el Ayuntamiento de forma subsidiaria. Dicho acuerdo se notificó al interesado con fecha 22/06/1994. Posteriormente, con fecha 19/01/1995, la misma técnico antes señalada informó que no se habían realizado las obras requeridas, dictando el Consejo de Gerencia un nuevo requerimiento de fecha 30/03/1995, en el que se concedía idéntico plazo de un mes. A fecha 27/02/1996 la técnico municipal comprueba que las obras no se han efectuado e interesa que de nuevo, se requiera a la propiedad, y así la Alcaldía Presidencia dictó resolución de fecha 12/04/1996, en la que se requiere la realización de las obras por el conocido plazo de un mes. El día 29/10/1996 se realizó un nuevo informe técnico de idéntico contenido a los anteriores, y con esa misma fecha la Comisión de Gobierno requirió de nuevo la realización de las obras. Consta otro informe de fecha 5/12/1997 y posterior resolución de 3/04/1998 por la que la Alcaldía Presidencia requiere de nuevo la realización de las obras, requerimiento que consta notificado al interesado con fecha 24/06/1998. El 22/07/1998 se produce un nuevo informe técnico del tenor ya conocido y la Alcaldía Presidencia con fecha 8/09/1998 vuelve a hacer el mismo requerimiento, el cual se reitera con fecha 20/11/1998. Tras nuevo informe de fecha 14/06/1999, se dictó otro requerimiento de fecha 18/06/1999, notificado a la representación del actor con fecha 6/07/1999, presentando este mismo con fecha 3/08/1999 un escrito del que se desprende que tiene conocimiento de la Orden de ejecución existente respecto del edificio señalado con en número ...de la calle Lagasca. El día 30/09/1999 se emitió nuevo informe en el que se insistía en la no ejecución de las obras. Posteriormente 1/06/2000 se dictó un nuevo requerimiento, aunque en esta ocasión era por tres meses, y se notificó al interesado con fecha 28/06/2000. Con fecha 28/02/2003 el Servicio contra Incendios, de Salvamento de Protección Civil tuvo que intervenir por producirse desprendimientos en cornisa, informando con fecha 17/06/2003 la misma técnico municipal que en anteriores ocasiones que las obras no se habían ejecutado, y en el mismo sentido la hace con fecha 1/08/2003, si bien en este último la propia técnico señala que ante el deterioro progresivo de la fachada, la no actuación de los propietarios y el riesgo de nuevos desprendimientos señala que se ha dado orden de instalar andamios con plataformas y red de protección, actuación que al parecer se llevó a cabo, constando a continuación diversas actuaciones relativas a la colocación de los andamios y al pago de los gastos que ello originó.

Con fecha 10/11/2003 se elaboró un nuevo informe técnico en el que se insistía en la no ejecución de las obras, en el progresivo deterioro del edificio y en la necesidad de requerir la realización de aquellas, se incoó un nuevo expediente señalado como 1.183.434/03 en el que el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo requería la realización de las obras en plazo inmediato, resolución que se notificó al interesado con fecha 15/01/2004 interponiéndolo el interesado recurso de reposición contra dicho acuerdo que fue desestimado con fecha 26/02/2004 y notificado a la parte con fecha 2/04/2004, contra cuya desestimación se interpuso el presente recurso contencioso administrativo. Antes, con fecha 24/02/2004 se evacuó un nuevo informe técnico en el que se dice: "Dado que el andamio

se encuentra instalado, generando gastos de alquiler mensual, se deberá acordar la ejecución subsidiaria de las obras cuya memoria valorada se adjunta.”

**SEGUNDO.-** Como señala la S.T.S.J. Madrid 24/01/2001: la Sentencia de la sala Tercera del Tribunal Supremo 29 de noviembre de 1996, que reitera la doctrina consolidada de dicha Sala (Sentencias de 12 y 20 de marzo y 22 de octubre de 1991, 22 de enero y 24 de junio de 1992, 8 de junio y 27 de julio de 1993, 18 de abril de 1994 y otras muchas) que dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria -artículos 76 y 181.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se integra un deber legal urbanístico de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos; cuyo deber tiene su límite temporal o cesación, cuando resulta procedente la demolición en virtud de la aparición de una situación de ruina, o como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de septiembre de 1997 el ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad del que forman parte auténticos deberes, como con 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, ordenes de ejecución de obras dirigidas a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles (artículos 181.1 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 junio 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 30 de diciembre de 1989 y 27 de febrero de 1990). Estas potestades sólo pueden ejercerse previa instrucción de un expediente tramitado con las debidas garantías, en el que se compruebe la necesidad de las obras, teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y “favor libertatis” (artículo 6.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y se requiera formalmente al interesado su realización, detallando y concretando adecuadamente cuáles son las obras a realizar. Debe señalarse que dicho deber hoy establecido en el artículo 19 de la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que señala que 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, señalando el artículo 21 de dicha Ley que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

El único supuesto en el que no sería necesaria la observancia de los requisitos formales que se han indicado en el anterior párrafo es si la obra se considerase urgente, en cuyo supuesto, no es precisa dicha notificación y requerimiento previsto al propietario de la finca a la que se refiera la orden de ejecución. Sería precisamente este el planteamiento de la Administración, que ante la urgencia de la obra, considera que no era precisa la notificación y requerimiento. Efectivamente, el art. 185.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, excepciona al régimen general de audiencia a los interesados los supuestos “...en que pudiera existir urgencia justificada o peligro de demora.” En el mismo sentido el art. 14 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios de 27/11/2002 prevé: “ Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.” Se prevé en la nor-

mativa municipal también la exclusión a la audiencia del interesado en los mismos casos que la Ley 5/1999: urgencia justificada o peligro en la demora.

Por otro lado el art. 9 de la Ordenanza prevé cómo debe ser la iniciación del expediente y si son de oficio se pueden iniciar: “a) Como consecuencia de la actuación de algún Servicio Municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación. b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen y c) por denuncia. En el presente caso, hay dos circunstancias a considerar, una que el primer informe técnico en el que se informaba la necesidad de requerir la ejecución de la obra databa de la lejana fecha de 15/10/1993 y que desde entonces hasta la orden de ejecución que aquí se impugna se han dictado, salvo error u omisión, hasta ocho órdenes de ejecución de obras y que dichos informes se reiteran a lo largo del tiempo tanto en lo relativo a la ejecución de la obra, como en lo atinente a su no ejecución. La segunda de las circunstancias a considerar es que ninguno de los informes reunía las prescripciones del art. 11.2 de la Ordenanza, especialmente el señalado en el apartado f) “Determinación del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución.” Ni tampoco lo exigido tanto por el art. 185.2 de la Ley 5/1999 como por el art. 14.1 de la Ordenanza, pues no constan ni la urgencia justificada, ni tampoco el peligro en la demora. Es cierto que en algunos de los informes se consigna el deficiente estado en que se encuentra el edificio y que las obras son tendentes a la conservación del edificio y en evitación de daños a personas o cosas. Pero en ningún momento se justifica la urgencia, ni en el de fecha 10/11/2003 que antecede a la resolución de 18/12/2003, ni en el de 24/02/2004, en realidad tampoco se está interesando la declaración de urgencia, sino la ejecución subsidiaria de lo acordado. Tampoco consta que algún Servicio Municipal haya tenido que intervenir para evitar situaciones de riesgos, pues salvo la intervención de 28/02/2003, no consta que haya sido precisa otra intervención del Servicio de Bomberos.

En definitiva, en ninguno de los informes técnicos elaborados a lo largo del expediente se ha justificado ni siquiera alegado la urgencia, limitándose en el de 24/02/2004 a sugerir la conveniencia de proceder a la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución, lo que impide a los interesados conocer las razones que han llevado a la Administración a prever la emergencia en la orden de ejecución, lo que lleva a concluir que al no darse cumplimiento a las prescripciones del art. 185.2 de la Ley 5/1999 y del art. 14.1 de la Ordenanza antes referida, la Administración ha acudido de forma indebida al procedimiento de urgencia y ha impedido la audiencia de los interesados sin justificación alguna. A ello añadir que mal puede justificarse la existencia de urgencia cuando se trata de unas obras cuya ejecución se comenzó a requerir a finales del año 1993, habiendo transcurrido diez años, desde aquél primero, lapso de tiempo que casa mal con una pretendida urgencia en la ejecución de la obra. Todo lo cual lleva a la estimación del recurso interpuesto.

**TERCERO.-** En materia de costas no existen motivos que justifiquen su imposición a ninguna de las partes, por no observarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales.

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

## FALLO

**PRIMERO.-** Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. R.L.M. contra la resolución del Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 18/12/2003 por la que se requiere a la propiedad del inmueble sito en la Calle Lagasca, de esta Ciudad, para que en plazo inmediato proceda a “realizar obras de reparación de vuelos, dinteles, molduras y revoco figurado con posterior pintado de la fachada con diferenciación de los elementos arquitectónicos, en los tonos originales, para lo que se realizarán catas de decapado de la pintura existente.” Ratificada por resolución de 26/02/2004 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el primero.

**SEGUNDO.-** Dejar sin efecto las mencionadas resoluciones por ser contrarias al ordenamiento jurídico.

**TERCERO.-** No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

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