

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. OBRAS INMUEBLE. PROCEDENCIA.

Requerimiento voluntario previo ajustado a derecho según sentencia judicial.

Falta de intervención órgano encargado Protección Patrimonio Histórico. Innecesariedad cuando se trata de actuaciones que persiguen el mantenimiento del inmueble. Especificidad de las obras, existencia. Obras improcedentes por concurrir supuesto de ruina técnica. Informe pericial desvirtuado de situación de ruina.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 26 de julio de 2011, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado, y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D.S.L, representada por el Procurador Sr.D. J. y defendida por el Letrado Sr. D. J.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a. S. y defendido por el Letrado Sr. D. C.

Codemandado: D. M., representado por la Procuradora Sra. D^a P. y defendido por la Letrado Sra. D^a C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 31 de julio de 2008, por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de obras de reparación del inmueble sito en Avda. Madrid, número 5, Catalogado, con carga a la propiedad de la finca.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia estimatoria del presente recurso, disponiendo la anulación de los acuerdos impugnados por su disconformidad a Derecho, dejándolos sin efecto alguno.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia mediante la cual se desestime el recurso formulado en su integridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida mantiene la actora:

1-Nulidad del acuerdo resolviendo la ejecución subsidiaria. Dictado de plano y sin audiencia.

2-Nulidad por falta de intervención del órgano encargado de la protección del Patrimonio Histórico.

3-Ejecución subsidiaria. Orden genérica sin concreción de destinatarios. Nulidad de Pleno Derecho.

4-Subsidiariamente: Improcedencia de las obras. Concurrencia de la situación de ruina técnica.

SEGUNDO.- En primer lugar, la recurrente mantiene que el acuerdo resolviendo la ejecución subsidiaria es nulo de pleno derecho, por haber sido dictado de plano y sin audiencia.

En este punto, mantiene que la resolución aquí impugnada ordena la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución de 14 de mayo de 2008 y la que emanó del oportuno recurso de reposición interpuesto contra la misma desestimándolo, resolución de fecha 22 de julio de 2008, y que dichas resoluciones no son firmes por haber sido impugnadas en vía contencioso-administrativa, concretamente ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 5, de los de esta ciudad.

Es por ello, sigue, que puede afirmarse que la actuación dirigida a la ejecución subsidiaria aquí impugnada, debe ser calificada de nula, pues impone directamente la ejecución sustitutoria de las obras referidas sin requerimiento de ejecución voluntaria.

Sea como sea, el caso es que en el momento de dictarse la presente Sentencia, existe Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 5 de los de Zaragoza, dictada en procedimiento donde se enjuiciaba el requerimiento voluntario efectuado a la recurrente en fecha 14 de mayo y posteriormente en fecha 28 de julio de 2008, para ejecutar las obras que nos ocupan de manera voluntaria, que ha desestimado el Recurso Contencioso-administrativo interpuesto contra dichas actuaciones administrativas, lo que impide entender que la actuación que aquí nos ocupa y que acuerda la ejecución subsidiaria dimanante de aquellas otras, carezca de fundamento en un previo requerimiento voluntario definitivo (todo ello sin perjuicio del posible éxito de los recursos jurisdiccionales que hayan podido interponerse contra dicha resolución judicial).

A lo hasta aquí expuesto, debe añadirse que como ya decía el Juzgado número 5, ante el que se alegaban idénticos motivos de impugnación que los que aquí se esgrimen, mantenía:

"... Valorando los argumentos de la actora, este Juzgado debe rechazar de entrada que pueda existir una situación de indefensión que pueda afectar a la orden de ejecución impugnada. Ello es así, porque la misma situación del inmueble su carácter relativamente céntrico, exigían una actuación en cierta medida expeditiva. En este punto, el informe del Arquitecto Municipal de 29 de abril de 2008, evidencia, por ejemplo, el riesgo de caída de elementos de alero a la vía pública. Asimismo, en la orden de ejecución se hace referencia a la justificación del mandato administrativo en orden a garantizar la evitación de daños a personas y bienes, lo que resulta coherente con la actuación planteada sobre las fachadas, losas de balcones, canalón, bajantes, etc, etc, etc, que pueden originar desprendimientos a la calle. De ahí que este Juzgado no aprecie una violación del artículo 185.2 LUA...."

Efectivamente, la resolución que ha dado lugar a la que aquí nos ocupa de ejecución subsidiaria, mantenía:

"Resultará de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 185 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo y la Sección 1ª del Capítulo 2º del Título 1 (art 8 y ss) de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, en su correspondencia con la legislación básica establecida en la Ley 30/92, de RJAPPAC, advirtiendo que la urgencia en la ejecución de las obras que se requieren, exige una intervención de inmediato sobre el inmueble, incrementada por la mayor protección de que debe gozar el inmueble de referencia, dada su catalogación por las Normas del PGOU de Zaragoza de 2001"

A lo anterior debe añadirse que ya en fecha 25 de septiembre de 2009, este mismo Juzgado, dictó Sentencia 255/2009, enjuiciando la resolución de 28 de febrero de 2008, que desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 31 de mayo de 2007, por la que se acordaba dejar sin efecto el acuerdo de ejecución subsidiaria dictado el día 28 de septiembre de 2006 y requerir nuevamente obras requeridas con fecha 13 de septiembre de 2005, todo ello en relación a las fincas sitas en Madrid 1, 3, 5 y Pº Mª Agustín Catalogado, en el que se procedió igualmente a la desestimación del recurso.

Entendemos que el motivo de impugnación aquí analizado, debe ser íntegramente desestimado.

TERCERO.- Nulidad por falta de intervención del órgano encargado de la Protección del Patrimonio Histórico.

Compartimos también en este caso y al objeto de la desestimación del motivo

de impugnación analizado, las afirmaciones y argumentaciones establecidas en la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 5, de los de Zaragoza, antes aludida, en la que al respecto de lo que aquí se debate se mantiene:

"...Respecto a la falta de intervención de la Administración cultural, este Juzgado comparte, en principio, la interpretación postulada por la Corporación, en el sentido de entender que el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón, permitiría una intervención autónoma del Ayuntamiento, habida cuenta de que nos encontraríamos con un Conjunto Histórico en el que el Ayuntamiento puede dictar actos en el ejercicio de potestades de policía urbanística, sin la previa fiscalización autonómica, Ello resulta especialmente cierto cuando tal intervención está orientada a conseguir el mantenimiento de un inmueble y no su destrucción o demolición, Y es que aquí se impone una interpretación finalista de la intervención garantista del Departamento autonómico con competencias en materia de patrimonio cultural aragonés."

CUARTO.- En cuanto a la falta de especificidad de la orden recurrida, baste remitirnos a lo al efecto establecido por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 5, que al respecto de la Orden en dicho debate enjuiciada y que da pie y sustenta a la que aquí nos ocupa (de ejecución subsidiaria de aquella) mantiene:

".... Tampoco cabe apreciar una falta de especificación de las obras ordenadas en cuanto que su mismo contenido resulta suficientemente explicativo y detallista, acompañándose incluso una memoria valorada. Precisamente este tipo de consideraciones (la existencia de un presupuesto o memoria económica de las obras) llevaron al TSJ de Aragón, Sentencia de 27 de abril de 2002, EDJ 2002/36178, Ilma Sra. Zarzuela Ballester, a rechazar una objeción semejante"

Concretamente, según resolución de 14 de mayo de 2008, las obras a realizar eran las siguientes:

".....revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco fisurado y 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 la pintura existente, revisión y reparación del alero de madera, canalón y bajantes. Carácter de urgencia por desprendimientos"

El motivo de impugnación aquí analizado debe ser desestimado.

QUINTO.- Por último, la recurrente mantiene que las obras son/eran improcedentes, por concurrir una situación de ruina técnica.

A este respecto, el Juzgado número 5, (que enjuició la orden originaria y de la que aquí se ordena su ejecución subsidiaria), mantuvo en Sentencia de 1 de febrero de 2011:

"...Finalmente en la demanda se ha alegado la concurrencia de una ruina técnica, para lo cual se ha aportado un informe pericial de parte (A cargo del Arquitecto Sr. D.), que incorporaba, a su vez, un "informe sobre la estructura del edificio sito en la Avenida Madrid 1-3-5 Angular con Paseo María Agustín de Zaragoza", de noviembre de 2008, elaborado por Laboratorio E..

Sin embargo este Juzgado debe decantarse especialmente por las conclusiones mantenidas por los peritos que han sido objeto de designación judicial en otros procedimientos y que han sido traídos a estos autos, al presumirse unas mayores dosis de objetividad e imparcialidad. Y, ciertamente como regla general, se aprecian unos juicios más matizados y menos concluyentes en estos estudios, que avalan precisamente, esta presunción favorable en orden a conferirles una mayor neutralidad. Por lo demás, este planteamiento, como es conocido, viene siendo asumido desde antiguo por la Jurisprudencia, pudiendo citarse en este sentido la reciente Sentencia del TSJ de Aragón, de 26 de febrero de 2009, Apelación 150/2007, con ponencia del Ilmo. Sr. A.

Así, en el informe de D. L., perito judicial en el 349/2008 (el que nos ocupa) y tras examinar los diferentes elementos del inmueble (cimentación, elementos verticales, elementos horizontales y cubiertas), se concluyó en junio de 2009, lo que sigue:

“(…) los elementos estructurales que han podido observarse y que se encuentran en mal estado, zonas de cubierta y forjados de la crujía posterior, donde se alojan las cocinas representan un porcentaje respecto al total de elementos estructurales (cimentación +elementos verticales+ elementos horizontales+ cubiertas), como mucho del 25 %, por tanto, de este examen visual no puede afirmarse que exista un “agotamiento generalizado” de los elementos estructurales”.

Por su parte, el Sr. L., Arquitecto de designación judicial en el PO 204/2008-BB (tramitado en su momento ante este Juzgado), en su informe de 5 de marzo de 2009, ha analizado también diversos elementos del inmueble de autos para concluir lo que sigue:

“Como conclusión de todo lo anteriormente expuesto, se puede señalar que únicamente se podrían encontrar en ruina técnica los elementos estructurales horizontales del edificio y ello con reservas, puesto que una aseveración categórica en este sentido conllevaría su total análisis lo cual no se considera viable por los motivos expuestos de manera reiterada y detallada en los apartados anteriores.

En consecuencia, no se puede determinar de una forma clara y tajante que el edificio que nos ocupa presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales y fundamentales”.

Este Señor perito se ha referido también al informe técnico elaborado por la empresa E., señalando que afecta a una muy escasa porción del edificio, por lo que, en opinión de este Juzgado, no existe prueba suficiente que permita extender las conclusiones de dicho informe al resto del edificio.

Por lo tanto, y a título de síntesis, los dos informes periciales de designación judicial no permiten considerar que el edificio de autos se encuentre en ruina técnica (esto es, en la situación definida en el art. 191.2 b) de la Ley Urbanística de Aragón de 1999), sin que, por otro lado este Juzgado pueda valorar la eventual concurrencia de una situación de ruina económica, ya que dicho alegato no se formuló con el escrito de demanda, sino sólo incidentalmente en el escrito de conclusiones, sin que la Administración ni la codemandada por lo tanto, hayan podido articular prueba en contra de dicha alegación.

En este punto, y a la hora de interpretar estos informes periciales, este Juzgado ha atendido a lo que el TSJ de Aragón, en Sentencia de 19 de diciembre de 2005, Apelación 74/2002, con ponencia del Ilmo. Sr. Presidente de la sala, ha calificado como “principio rector de conservación del patrimonio urbanístico”, que en este caso, se considera especialmente vigente, debido a la entidad e importancia del edificio en la ciudad.....”.

Se aceptan los argumentos y conclusiones a los que llega la anteriormente mencionada Sentencia, sin que la prueba practicada en esta litis desvirtúe en modo alguno su fundamento, debiendo tan sólo añadirse que por el Sr.L., y en aclaraciones efectuadas a la tercera ampliación de su dictamen pericial (a cuyo íntegro contenido nos remitimos) mantiene:

“Primera- Las dificultades técnicas para ejecutar las obras de reparación general de la crujía posterior al patio, donde se alojan las cocinas y aseos, son las propias de una intervención de este tipo. Dado que los forjados están horizontales en p. baja y en p. 2a y 3a, presentan ligeras inclinaciones, es posible apuntalar dichos forjados en todas sus plantas antes de comenzar las obras para poder moverse con seguridad. Después deben retirarse todos los escombros acumulados, demoles los muretes agrietados y con pérdida de verticalidad, reforzando los forjados o bien por la parte superior o por la inferior, sustitución de la carpintería, de cielos rasos, repaso de la cubierta, anulación de las instalaciones existentes, sustitución, de las barandillas en mal estado, repicado y revocado de las fachadas aplomadas, repaso de grietas interiores de tabiquería y nuevos muretes en sustitución de los demolidos que pueden ser de “pladur” para reducir pesos.

Las obras deben realizarse bajo una dirección técnica competente, que estimará si es necesaria la realización de un proyecto de ejecución previo o directamente acomete la dirección de las obras.

Segunda.- Los edificios ya tienen un uso residencial, están proyectados y se han utilizado para tal finalidad, por tanto las obras de consolidación o conservación referidas a la estructuras, se refieren también al uso residencial y actualmente, no

puede afirmarse en términos generales que la importancia económica de las obras a realizar de consolidación o conservación para uso residencial, sean superiores al cincuenta por ciento del valor actual de dichos edificios”.

El informe tiene fecha de 25 de marzo de 2011.

En conclusión y conforme a todo lo hasta aquí expuesto, debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda, tan sólo añadiendo que según Sentencia dictada por este Juzgado en fecha 25 de septiembre de 2009, (Sentencia 255/2009, actualmente recurrida en apelación) en la que se enjuiciaba la resolución de 28 de febrero de 2008, que desestimaba el Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución de 31 de mayo de 2007, por la que se acordaba dejar sin efecto el acuerdo de ejecución subsidiaria dictado el 28 de septiembre de 2006 y requerir nuevamente las obras requeridas con fecha 13 de septiembre de 2005, todo ello en relación a las fincas sitas en Madrid 1, 3, 5 y P^o M^a Agustín, Catalogado, puso de manifiesto que en el origen de todas esta cuestión se encuentra una resolución o acto firme (acto de 13 de septiembre de 2005), que decretaba al edificio en estado de ruina no económica, ordenando a la realización de toda una serie de obras, cuya falta de ejecución continuada por parte de la actora, han dado lugar a una sucesión y multiplicación de actos administrativos y procedimientos jurisdiccionales sobre el mismo asunto (a los que ya nos hemos referido) concluyéndose en todos ellos, como en este se hará, que procede la íntegra desestimación de la demanda.

SEXTO.- No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

DESESTIMAR, el presente recurso P. ORDINARIO 349/2008-AC, interpuesto por D.S.L. a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n^o 4 de Zaragoza.